Société canadienne
d'hypothèques et
de logement
Canada Mortgage
and Housing
Corporation
SCHL
Question habitation,
comptez sur nous

92-04332/

«Ce projet a été réalisé grâce à une subvention de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, dans le cadre du Programme de subventions de recherche (Dossier de la SCHL 6585/P48). Les idées exprimées sont celles de l'auteur et ne représentent pas le point de vue officiel de la Société.»

ÉTUDE EXPLORATOIRE DE TROIS MODÈLES DE COOPÉRATIVES D'HABITATION À CAPITALISATION

Par: André Poulin

avec la collaboration de Christian Rozycki

Cahier de recherche no 91-2

avril 1991

ISBN 2-89360-125-1

Agent de projet à la SCHL: Denys-Martin Chamberland

COPYRIGHT (c) 1991, École des Hautes Études Commerciales (H.E.C.), Montréal. Ce rapport de recherche a été rédigé par André Poulin, professionnel de recherche au Centre de gestion des coopératives, dans le cadre de la recherche sur «l'étude de formules alternatives de coopératives d'habitation», subventionnée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et le Centre de gestion des coopératives.

Etude de formules alternatives de coopératives d'habitation.

« EXTRAIT DU RAPPORT FINAL»

Cette recherche identifie de nouvelles formules de financement pour les coopératives d'habitation. La première partie décrit les caractéristiques de plusieurs expérimentations envisagées ou réalisées dans ce domaine. Seize expériences sont répertoriées en trois grandes catégories de coopératives:

- les coopératives d'accession à la propriété et à la copropriété;
- les coopératives locatives avec investissement des membres;
- les coopératives avec droit d'habitation.

La grande majorité des projets ne sont réalisables que dans la mesure où certaines subventions gouvernementales sont disponibles. Ces apports externes permettent de réduire le montant de la mise de fonds et/ou de diminuer les coûts de fonctionnement.

La deuxième partie de la recherche constitue une étude exploratoire de la performance de trois modèles fictifs de coopératives d'habitation qui présentent trois modes de répartition de la capitalisation entre les membres et la coopérative. Cette capitalisation est le résultat de la baisse de la dette hypothécaire et du potentiel d'augmentation de la valeur de l'unité d'habitation.

Le premier modèle, locatif avec investissement des membres, n'accorde au locataire-investisseur que la récupération du capital remboursé sur l'hypothèque. Dans la deuxième formule, avec droit d'occupation et capitalisations indépendantes, un «droit d'habitation» exclusif est reconnu au membre sur son logement alors que la capitalisation est partagée entre l'individu et l'organisation dans des proportions pré-déterminées. Enfin, celle avec capitalisations interdépendantes accorde la totalité du rendement au sociétaire. Dans tous les cas la propriété des actifs demeure collective.

Des scénarios d'application selon différentes hypothèses permettent de procéder à l'évaluation des modèles en regard de trois facteurs: le coût d'occupation, le rendement pour le membre et la création d'un avoir-propre collectif. L'identification des forces et faiblesses de chaque modèle nous offre la possibilité de proposer certaines améliorations à leur apporter ainsi que les recherches à compléter avant d'en arriver à des formules opérationnelles.

A. Poulin, avril 1991

Study of alternative co-operative housing formulas.

"EXTRACT OF FINAL REPORT"

This research identifies new financing formulas for housing co-operatives. The first part describes the characteristics of several experimentations contemplated or realized in this field. Sixteen experiments are itemized into three co-operatives categories :

- Homeownership Co-operative
- Rental Co-operatives with members' investment
- Co-operatives with occupancy right.

The great majority of projects are realized only to the extent where certain government subsidies are available. These external contributions make it possible to reduce the amount of the downpayment and/or reduce the operating costs.

The second part of the research constitutes an explanatory study of the performance of three fictitious housing co-operative models that present three types of equity distribution among the members and the co-operative. This equity is the result of the decrease in the mortgage debt and the potential for increase in the value of the housing unit.

The first model, rental with members' investments grants to the tenant-investor only the recovery of the principal paid on the mortgage. In the second formula, with occupancy right and independent equity a member's exclusive "occupancy right" is acknowledged on his/her housing unit whereas the equity is shared between the individual and the organization in pre-determined proportions. Finally, that with interdependant equities grants the full yield to the shareholder. In all the cases the ownership of the assets remains collective.

Application scenarios according to different hypotheses make it possible to proceed with the evaluation of models with regard to three factors: occupancy cost, the yield for the member and the creation of collective equity. The identification of the strength and weaknesses of each model offers us the possibility of proposing some improvements to be made to them as well as the research to be completed before arriving at operational formulas.

CMHC SCHL

Helping to house Canadians

Question habitation, comptez sur nous

National Office

700 Montreal Road
Ottawa, Ontario
K1A 0P7

Bureau National

700 chemin Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Since a limited demand for this research document has been anticipated, only a summary of its content has been translated.

If there is a significant demand for this report CMHC will proceed with translation.

By completing and returning this form you will help us to determine if there is significant demand for this report in English. Mail the completed form to:

The Canadian Housing Information Centre
Canada Mortgage & Housing Corporation
C1-200
700 Montreal Road
Ottawa, Ontario
K1A 0P7

REPORT TITLE: _____

_____

I would prefer to have this report made available in English.

NAME _____

ADDRESS _____
Street *Apt.*

City *Province* *Postal Code*

TELEPHONE ( ) _____

1946 CMHC SCHL 1991

TEL: (613) 748-2000
Canada Mortgage and Housing Corporation **Société canadienne d'hypothèques et de logement**

Canada

« SOMMAIRE DU RAPPORT FINAL»

Les coopératives d'habitation qui se sont développées au Canada depuis le début des années soixante-dix sont dites «de location simple à possession continue» car elles continuent d'exister, en tant qu'entités autonomes, même si les sociétaires changent. La coopérative demeure l'unique propriétaire des immeubles; elle loue les unités d'habitation à ses membres.

La contribution financière du membre est constituée de parts de qualification, généralement minimes, et du paiement de son loyer. Celui-ci est fixé de façon à rencontrer le remboursement de l'hypothèque et les coûts d'opérations (taxes, assurances, énergie, etc.) ainsi qu'à permettre la constitution d'une réserve de remplacement pour parer à l'usure normale des éléments durables de l'immeuble.

Dans ce type de coopérative, les éléments de capitalisation représentés par la baisse de la dette hypothécaire et l'augmentation de la valeur des immeubles demeurent entièrement à l'organisation (100 % collective). Lorsqu'un membre quitte la coopérative il ne récupère que le montant investi en parts de qualification.

L'émergence et la croissance rapide de ce secteur ont été possibles grâce à l'apport de subventions gouvernementales. Les fonds publics ont permis à la fois de réaliser les projets immobiliers et de rendre le prix des loyers accessible à une clientèle de ménages à faible et moyen revenu.

La possibilité de développer des coopératives sur la base de l'avoir des membres plutôt qu'à partir de subventions gouvernementales a fait l'objet de tentatives diverses. Le premier cahier de recherche réalisé dans le cadre de cette étude[1] identifie les différentes formes que prend la coopération dans le domaine du logement et inventorie un certain nombre d'expérimentations novatrices basées sur l'apport des membres au financement de leur projet. Les 16 expériences répertoriées sont réparties en trois grandes catégories:

- les coopératives d'accession à la propriété et à la copropriété;
- les coopératives locatives avec investissement des membres;
- les coopératives avec droit d'habitation.

La formule coopérative d'accession à la propriété se rapproche le plus souvent de celle du «condominium»: attribution d'une unité divise à chaque membre et gestion des parties communes par l'assemblée des copropriétaires réunis dans la coopérative. C'est le modèle qui semble le plus facilement reproductible: il permet de réduire les coûts de réalisation des unités et accorde un retour sur l'investissement qui se concrétise lors de la revente de l'unité sur le marché. Les problèmes qu'il soulève sont de deux ordres:

---

1 POULIN, André, Coopératives d'habitation à capitalisation: explorations et réalisations récentes (1980-1990), Montréal, Centre de gestion des coopératives, 1991, 92 p. (cahier 91-1).

- difficulté de constituer un capital collectif; sans avoir propre, l'organisme ne sera pas en mesure de faire face aux dépenses occasionnées par l'usure normale des parties communes;

- disparition des avantages économiques pour les nouveaux membres: dès la deuxième génération d'acheteurs le produit s'intègre au marché des copropriétés divises (à moins d'établir des mécanismes régulateurs limitant la valeur de revente).

Dans la formule locative avec investissement comme dans celle avec droit d'habitation, il existe une difficulté de mise en marché de ces produits. Ils présentent des caractères de nouveauté et de complexité qui insécurisent les éventuels adhérents.

Le retour sur l'investissement dans ces expériences est très variable. A une extrémité du continuum, le rendement est nul (capitalisation collective à 100 %) et à l'autre il représente la somme de la quote-part hypothécaire remboursée et de la plus-value acquise par l'unité (capitalisation individuelle à 100 %). Entre ces pôles, on retrouve des exemples accordant un rendement limité sur l'investissement et des expériences de répartition de la capitalisation entre le membre et la coopérative.

Le rendement faible ou nul de certains projets devra être compensé par d'autres avantages (mise de fonds minime, coûts d'opération inférieurs, meilleure qualité de vie, etc.) pour que les participants potentiels acceptent d'y investir. La grande majorité des projets ne sont réalisables que dans la mesure où certaines subventions gouvernementales sont disponibles. Ces apports permettent de réduire le montant de la mise de fonds et/ou de diminuer les coûts de fonctionnement. Sans cette disponibilité de financement extérieur, l'investissement demandé aux membres serait plus élevé.

A partir de ces pistes, une recherche a été réalisée afin de définir des modèles[2] de financement destinés à des coopératives d'habitation qui, indépendamment de tout système pré-existant ou de subventions spécifiques à l'habitation coopérative, pourraient se développer au Québec. La recherche décrit trois modèles de financement de coopérative qui, bien que partageant certaines caractéristiques, diffèrent sur le type de responsabilités accordées à la coopérative et aux membres. Ces trois modèles sont appelés coopérative locative avec investissement des membres, coopérative avec droit d'occupation et capitalisations indépendantes et coopérative avec capitalisations interdépendantes. Leurs éléments communs sont les suivants:

---

2 Le terme modèle n'est pas utilisé dans le sens d'un exemple à suivre mais plutôt d'un mode de fonctionnement particulier dont les caractéristiques restent à approfondir et à compléter avant d'en tester la faisabilité.

- une mise de fonds du membre représentant 10 % de la valeur du logement;
- la propriété collective des actifs détenus sous forme de copropriétés divises, appartenant toutes à la coopérative;
- la récupération par le membre du capital remboursé sur son hypothèque individuelle ou sur sa quote-part de l'hypothèque de la coopérative.

Après avoir présenté les caractéristiques communes et les principes de fonctionnement des trois modèles de financement, des scénarios d'application ont été constitués à partir de quelques hypothèses concernant les coûts de réalisation, les taux d'intérêts, l'inflation, etc. Cette partie illustre la répartition de la capitalisation entre le membre et la coopérative, l'évolution des coûts d'occupation ainsi que celle de l'avoir-propre de chacune des parties en fonction des modèles retenus.

En conclusion de cette démarche exploratoire, quatre éléments émergent comme conditions d'un développement accentué des coopératives d'habitation à capitalisation:

1) une mise de fonds, qui proviendrait soit d'une source interne (les membres, la coopérative), soit d'une source externe (gouvernements, secteurs coopératifs, institutions financières, etc.), ou encore d'une combinaison des deux sources;

2) des ententes avec des institutions prêteuses (instruments hypothécaires adaptés, taux d'intérêts préférentiels, etc.);

3) des négociations avec les gouvernements pour obtenir un support pour le démarrage des nouvelles formules (aide à la mise de fonds pour la première génération) et, selon le choix des clientèles visées, certaines aides spécifiques (supplément au loyer pour une proportion des unités réservées à des ménages à faible revenu);

4) les modalités de partage de la capitalisation entre la coopérative et les membres devront permettre à la coopérative de se constituer un capital propre (rendement limité sur l'investissement des membres).

La plus grande difficulté est de trouver un instrument hypothécaire permettant la réalisation des ensembles immobiliers à partir d'une mise de fonds faible ou de provenances diverses, tout en sécurisant les prêteurs. La clientèle visé serait principalement composée de ménages disposés à échanger un retour sur l'investissement inférieur à celui du marché (auquel il ne peuvent de toute façon accéder) avec une solution inédite à leur problème de logement.

TABLE DES MATIERES

page

INTRODUCTION.....1

1 - CARACTERISTIQUES COMMUNES DES TROIS MODELES.....7

1.1. Financement du projet.....10
1.2. Apport des membres.....10
1.3. Droit sur l'unité d'habitation.....11
1.4. Responsabilités morales et financières.....11
1.5. Valeur du placement et partage de la capitalisation....13
1.6. Départ et remplacement d'un membre.....17

2 - FONCTIONNEMENT DES TROIS MODELES.....20

2.1. Coopérative locative avec investissement des membres...22
2.2. Coopérative avec droit d'occupation et capitalisations indépendantes.....24
2.3. Coopérative avec capitalisations interdépendantes.....27

3 - SCENARIOS.....29

3.1. Données de base.....30

3.1.1. Valeurs de l'unité.....30
3.1.2. Financement.....31
3.1.3. Dépenses d'exploitation.....32
3.1.4. Evolution dans le temps.....33

3.2. Accessibilité et rendements.....33

4 - EVALUATION DES MODELES.....41

4.1. Forces et faiblesses.....42
4.2. Bonifications possibles.....44
4.3. Pistes de recherches.....47

4.3.1. Aspects économiques.....47
4.3.2. Aspects légaux.....48
4.3.3. Aspects fiscaux.....49
4.3.4. Aspects de mise en marché.....50
4.3.5. Aspects coopératifs.....51

CONCLUSION.....54

BIBLIOGRAPHIE.....59

ANNEXES:.....66

1 - Manifeste des coopératives d'habitation.....67
2 - Glossaire.....68
3 - Le «droit d'habitation».....74
4 - Tableaux des scénarios.....77
5 - Tableaux du partage de la capitalisation.....90

INTRODUCTION

Depuis le début des années soixante-dix, le secteur coopératif en habitation au Canada répond à un besoin particulier en matière de logement. La formule coopérative locative est devenue un outil permettant à des locataires d'accéder à des conditions d'habitation convenables (en terme de prix, de qualité et de sécurité d'occupation) et d'opérer un contrôle sur leur milieu de vie. La clientèle visée est constituée de ménages à faible et moyen revenu qui n'ont généralement pas la capacité financière d'accéder à la propriété privée.

Les coopératives d'habitation de location simple sont dites «à possession continue» car elles continuent d'exister, en tant qu'entités autonomes, même si les sociétaires changent. Il ne s'agit pas d'une formule d'accès à la propriété privée; celle-ci est durablement collective, la coopérative demeurant l'unique propriétaire des immeubles. Les logements ne sont pas cessibles et il n'y a pas de transmission par héritage du droit de jouissance. En cas de dissolution, les actifs peuvent être remis à une autre coopérative ou à une fédération de coopératives d'habitation.

Les unités d'habitation sont détenues par la coopérative qui les loue à ses membres. Ceux-ci signent un bail qui comporte un certain montant de loyer; ils signent également une entente («contrat de membre») qui décrit les droits et obligations des deux parties, incluant un rabais sur le loyer au bail.

L'émergence et la croissance rapide de ce secteur ont été possibles grâce à l'apport de subventions gouvernementales. Au niveau fédéral, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.) a été le principal

intervenant dans ce domaine. Les provinces et les municipalités ont également apporté leur appui par des programmes d'aide qui ont favorisé l'essor des coopératives.

Plus d'une demi-douzaine de programmes de subventions se sont ainsi succédés pour financer le développement des coopératives d'habitation au Québec depuis 1973. Pour les résumer en quelques mots, précisons que les interventions des différents paliers gouvernementaux ont permis aux coopératives d'obtenir:

- des subventions de démarrage;
- des prêts directs;
- des subventions de capital;
- des subventions à la rénovation ou à la construction;
- des garanties de prêts à 100 % pour des hypothèques négociées auprès d'institutions prêteuses (c'est la coopérative qui est responsable de l'hypothèque, et non les membres);
- des subventions de réduction du taux d'intérêt;
- des subventions au loyer pour l'ensemble des locataires ou encore pour un certain pourcentage des logements (15 à 30 % selon les époques et les programmes): dans ce dernier cas le prix du loyer est fixé à 25 ou 30 % du revenu du ménage.

La contribution financière du membre est constituée de parts de qualification, généralement minimes (moins de 500$) et du paiement de son loyer. Ce loyer est généralement fixé de façon à rencontrer le remboursement de l'hypothèque et les coûts d'opérations (taxes, assurances, énergie, etc.) ainsi que pour permettre la constitution d'une réserve de remplacement pour parer à l'usure normale des éléments durables de l'immeuble (toit, fenêtres, structure, etc.). Considérée comme un organisme sans but lucratif par la Loi Nationale de l'Habitation (L.N.H.), la coopérative d'habitation ne remet aucune ristourne à ses membres et les trop-perçus sont versés à la réserve générale. Une coopérative d'habitation ne paie aucun impôt: elle est considérée comme un organisme sans but lucratif:

> «...si elle répond à deux conditions: premièrement, elle doit être formée et opérée exclusivement dans un but non-lucratif; deuxièmement, aucune partie de son revenu ne doit être payable à l'un de ses membres ou mis à sa disposition personnelle de quelque façon. Ces deux conditions sont d'autant plus facilement remplies que la coopérative est déjà reconnue comme corporation sans but lucratif au sens de la Loi nationale sur l'habitation (S.R.C., c. N-10).»[1]

Dans ce type de coopérative, les éléments de capitalisation représentés par la baisse de la dette et l'augmentation de la valeur des immeubles demeurent entièrement à l'organisation (100 % collective). Lorsqu'un membre quitte la coopérative il ne récupère que le montant investi en parts de qualification.

La principale contrainte de cette formule relève de son mode de financement qui repose presqu'exclusivement sur les différents paliers de gouvernements pour la réalisation de projets immobiliers. Les 1 000 coopératives existantes au Québec n'investissent que très faiblement dans le développement de ce secteur.

La possibilité de développer des coopératives sur la base de l'avoir des membres plutôt qu'à partir de subventions gouvernementales a périodiquement fait l'objet de débats et de prises de position par le secteur coopératif en habitation[2]. Pendant plusieurs années le concept de coopérative d'habitation à capitalisation a fait l'objet d'un rejet de la part de la majorité des coopérateurs, entre autres sur la base du Manifeste des coopératives

---

1 Pierre SYLVESTRE et Ronald CHARBONNEAU, La coopérative d'habitation et la Loi: La coopérative d'habitation et le fisc, Montréal, éditions E.C.K., 1981, p. 2.

2 Voir André POULIN, Evolution du secteur coopératif de l'habitation au Québec (1973-1986), sous la direction de J.-G. Desforges, G.Houle et M.-C. Malo, avec la collaboration de M. Bouchard, Montréal, Centre de gestion des coopératives, 1988, 85 p. (cahier 88-5).

d'habitation. Adopté en 1977, celui-ci affirme qu'«une habitation coopérative doit constituer et demeurer une propriété collective, qui ne cherche pas l'accumulation individuelle de capital, mais plutôt l'accumulation d'un capital collectif.»[3]

A la fin des années quatre-vingt, les coupures dans les programmes de financement gouvernementaux et la pression des groupes intéressés par la formule coopérative ont suscité un intérêt grandissant pour l'exploration de formules de financement novatrices. Les connaissances sur le sujet étaient cependant restreintes, peu de recherches ayant été réalisées dans ce domaine[4]. Certaines expériences ont néanmoins été tentées[5] et des balises pour leur développement ont été arrêtées par les composantes du secteur[6].

A partir de ces pistes, nous avons amorcé une recherche afin de définir des modèles[7] de financement destinés aux coopératives d'habitation qui, indépendamment de tout système pré-existant ou de subventions spécifiques à l'habitation coopérative, pourraient se développer au Québec. L'objectif visé est de permettre l'utilisation de la formule coopérative en habitation comme

---

3 Voir copie du Manifeste à l'annexe 1.

4 Voir la bibliographie à la fin de ce document.

5 Voir André POULIN, Coopératives d'habitation à capitalisation: explorations et réalisations récentes, Montréal, Ecole des H.E.C., Centre de gestion des coopératives, 1991, 92 p. (cahier 91-1).

6 Voir Confédération québécoise des coopératives d'habitation, Forum sur les coopératives d'habitation à capitalisation. Compte-rendu du Forum, Montréal, C.Q.C.H., 22 septembre 1989, 18 p.

7 Le terme modèle n'est pas utilisé dans le sens d'un exemple à suivre mais plutôt d'un mode de fonctionnement particulier dont les caractéristiques restent à approfondir et à compléter avant d'en tester la faisabilité.

véhicule d'épargne pour les consommateurs. L'achat d'une propriété immobilière à usage d'habitation demeure en effet le principal mode d'épargne pour les ménages.

> «C'est d'ailleurs, pour la majorité des gens, le plus important investissement de leur vie dont le gain en capital n'est pas imposable. (...) entre 1961 et 1986, la proportion de propriétaires au Québec passait de 49,0 % à 54,7 % (...) Aujourd'hui plus de 55 % des ménages québécois sont propriétaires de leur logement.»[8]

La recherche décrit trois modèles de financement de coopérative qui, bien que partageant certaines caractéristiques, diffèrent sur le type de responsabilités accordées à la coopérative et aux membres. Les éléments communs sont les suivants:

- une mise de fonds du membre représentant 10 % de la valeur du logement;
- la propriété collective des actifs détenus sous forme de copropriétés divises, appartenant toutes à la coopérative;
- la récupération par le membre du capital remboursé sur son hypothèque individuelle ou sur sa quote-part de l'hypothèque de la coopérative.

Les différences se situent à trois niveaux:

- le statut d'occupation: locataire, détenteur d'un droit d'occupation ou «partenaire»;
- la part de l'hypothèque assumée par le membre: soit une partie de celle de la coopérative, soit une hypothèque individuelle pour une fraction (un pourcentage) de la valeur de son unité;
- la répartition de la plus-value entre le membre et la coopérative.

---

8 Anh TRINH, «Les tendances socio-démographiques et économiques et leurs impacts sur l'habitation au Québec», in Actualité Immobilière, vol. XIII, no 4, hiver 1990, p. 20.

Les pages qui suivent présentent les caractéristiques communes des trois modèles de financement des coopératives d'habitation à capitalisation (chapitre 1) ainsi que les principes de fonctionnement de chacun d'entre eux (chap. 2). Des scénarios d'application ont par la suite été constitués à partir de quelques hypothèses concernant les coûts de réalisation, les taux d'intérêts, etc. (chap. 3). Les objectifs de cette partie sont d'illustrer la répartition de la capitalisation entre le membre et la coopérative ainsi que de connaître l'évolution de l'avoir-propre de chacune des parties en fonction des modèles retenus. L'analyse des résultats fait également ressortir le niveau de revenu des clientèles potentielles de ces formules.

L'étude se termine par l'identification des forces et des faiblesses des modèles, la description des améliorations qui pourraient leur être apportées ainsi que les thèmes des recherches additionnelles qui devraient permettre de préciser les paramètres de formules prêtes pour l'expérimentation (chap. 4). En conclusion nous énumérons les conditions qui nous semblent nécessaires pour un développement efficient des coopératives d'habitation à capitalisation.

Il est important de souligner que ce travail ne prétend pas présenter des formules de financement applicables telles quelles. Les résultats de cette recherche à caractère exploratoire nécessitent des études complémentaires avant d'être opérationnels. Les auteurs souhaitent simplement alimenter la réflexion sur le développement de nouvelles formules coopératives dans le domaine de l'habitation au Québec et au Canada.

CHAPITRE 1

CARACTERISTIQUES COMMUNES DES TROIS MODELES

La description des trois modèles à l'étude s'effectue en fonction de différentes hypothèses de travail concernant la forme de financement ainsi que la définition des droits et des responsabilités respectifs des membres et de la coopérative. Les trois modèles retenus reposent sur certains principes similaires concernant la propriété, la valeur et la gestion des actifs.

A l'instar des coopératives d'habitation locative à possession continue, la propriété est et demeure collective. Il n'est pas question de propriété individuelle mais plutôt d'un ensemble de copropriétés divises toutes détenues par une même entité: la coopérative qui, en tant que personne morale, assume les responsabilités liées à la possession de la totalité des actifs immobiliers. Le choix de ce mode de tenure collective facilite la gestion des engagements financiers; cela permet néanmoins d'attribuer une hypothèque particulière à chaque unité d'habitation.

Les logements sont d'abord réservés aux membres pour être utilisés comme résidence principale. Un membre ne peut être lié à plus d'une unité dans la coopérative. Dans tous les cas, lors du départ d'un membre, la coopérative détient un droit de préemption[9] sur l'unité libérée.

La valeur initiale de l'unité d'habitation coopérative est située le plus près possible du coût de réalisation afin de bénéficier d'un avantage concurrentiel pour la mise en marché. Dans le temps, cette valeur s'ajustera en fonction du prix de marché, idéalement au prix d'équilibre entre l'offre

---

9 Droit de préemption: priorité d'acheter avant un autre.

et la demande pour le type de service offert. La conjoncture économique générale (inflation, chômage, taux d'intérêts, etc.), le marché immobilier environnant, l'état du logement, la localisation de l'immeuble et la qualité de la gestion de l'immeuble sont les principaux facteurs qui affectent la détermination du prix.

Dans le cas de nouvelles formules de coopératives d'habitation, la réception dont sera l'objet ce nouveau produit sur le marché sera un élément supplémentaire qui interviendra dans la fixation du prix. Un accueil favorable (nouveau créneau de clientèle, réponse à des besoins non-satisfaits) aura une influence positive sur le prix. A l'inverse, si des difficultés de mise en marché surviennent (clientèle mal définie, incertitude de la nouveauté), il y a un risque de voir le prix stagner ou même chuter.

La gestion de ces organisations est similaire aux coopératives de location simple. L'instance souveraine est l'assemblée générale, constituée des membres de la coopérative. Celle-ci délègue une partie de ses pouvoirs à un conseil d'administration, qui est appuyé par le travail de comités (entretien, finances, sélection, etc.). Les tâches peuvent être prises en charge par les membres eux-mêmes ou encore être données à contrat à des personnes ou des entreprises extérieures[10].

Avant d'en arriver à une description détaillée du fonctionnement des formules, nous en établirons d'abord les caractéristiques générales.

---

10 Pour plus de détails sur le fonctionnement des coopératives d'habitation locatives, voir Marie BOUCHARD, La fonction de relations avec les membres dans les coopératives d'habitation au Québec, Montréal, Centre de gestion des coopératives, Ecole des H.E.C., 1983, 100 p. plus annexes (cahier S-83-4).

1.1. FINANCEMENT DU PROJET

Dans un but de simplification, nous limiterons à trois le nombre des participants au financement des différents types de coopérative: le membre, la coopérative et l'institution financière. Les produits hypothécaires utilisés sont ceux généralement en usage sur le marché[11]. Une telle approche nécessitera néanmoins des ajustements pour qu'ils puissent répondre aux besoins des nouvelles formules, ce qui nous amènera à suggérer des variantes aux mécanismes traditionnels de financement.

Les hypothèses à l'étude ne comptent sur aucun autre apport de capital externe. En réalité il est fort à parier qu'il y en aura, compte tenu du fonctionnement du marché de l'habitation au Canada depuis 45 ans et des énoncés politiques des différents paliers de gouvernement. De plus, la création et le financement de coopératives réalisées sur la base de l'avoir des membres pourraient éventuellement bénéficier de l'implication d'autres intervenants externes, comme des fédérations de coopératives d'habitation ou des institutions financières. Il en sera question au dernier chapitre.

1.2. APPORT DES MEMBRES

Le membre s'engage, en association avec les autres membres, à fournir le capital nécessaire au démarrage de la coopérative. De la même manière que l'accédant à la propriété, le coopérateur doit effectuer une mise de fonds couvrant au minimum 10 % de la valeur totale de son unité d'habitation. Un montant moindre ne serait possible qu'avec l'appui de subventions ou de programmes de financement interne ou externe.

---

11 Voir le glossaire des principaux termes hypothécaires à l'annexe 2.

1.3. DROIT SUR L'UNITE D'HABITATION

En échange de sa participation financière la coopérative accorde au membre un droit d'usage de son unité d'habitation: il peut s'agir d'un bail exclusif ou d'un droit d'occupation, enregistré ou non. En aucun cas ce droit ne représente un droit de propriété, lequel est détenu par la coopérative, qui est contrôlée par les membres.

La coopérative est une association égalitaire de personnes: elle ne lie pas les avoirs personnels des membres aux droits décisionnels. Un seul droit de vote est accordé au membre résidant de son unité d'habitation: chaque droit de vote, qui s'exprime en Assemblée générale, à la même valeur.

1.4. RESPONSABILITES MORALES ET FINANCIERES

La coopérative assume les obligations attachées à sa qualité de propriétaire. Elle offre des unités d'habitation en bon état et fournit les services requis pour le confort et la sécurité des occupants. L'entretien des espaces et des équipements communs relève de sa responsabilité. Elle doit respecter ses engagements concernant les emprunts et effectuer les dépenses courantes ou extraordinaires, selon les orientations de l'assemblée générale et du conseil d'administration. Dans son ensemble la coopérative a la responsabilité d'une gestion saine de l'épargne investie collectivement par les membres dans la pierre.

Le membre pour sa part est tenu aux charges et obligations résultant de son statut d'usager de logement de l'immeuble coopératif. Il doit assumer ses responsabilités morales et monétaires reliées à son unité d'habitation et aux espaces communs dont il est conjointement responsable avec les autres membres.

Aux coûts de financement de l'immeuble et des unités (loyer de l'argent) s'ajoutent des frais pour les opérations courantes de la coopérative. Ces derniers, soient les taxes, les assurances, les coûts d'entretien, les frais de gestion ainsi que diverses dépenses reliées à la consommation d'énergie sont répartis entre les résidants. A ce chapitre, il y a une possibilité d'effectuer des économies d'échelle en participant à un regroupement d'achat au sein d'une fédération de coopératives d'habitation.

Des versements réguliers doivent également être prévus dans le but de constituer une réserve de remplacement pour faire face aux déboursés de capitalisation qu'entraîne l'usure des bâtiments. De plus, la constitution d'une réserve générale vise à doter la coopérative d'une marge de manoeuvre en cas d'imprévu, à offrir de nouveaux services ou à développer de nouveaux projets. La participation financière des membres à l'ensemble des coûts d'immobilisation et d'opération se fait au prorata de la valeur de chaque logement.

Dans le cas de trop-perçus, l'assemblée des membres peut en disposer, dans le respect de la Loi sur les coopératives[12], soit en les versant dans une réserve (générale, de remplacement ou autre) ou en les utilisant pour mettre en place de nouveaux services, comme c'est le cas dans les coopératives de location simple, ou encore en les distribuant ou les créditant aux membres, au prorata de leurs opérations avec la coopérative.

---

12 Article 146 de la Loi sur les coopératives: «Les membres doivent affecter à la réserve au moins 20% des trop-perçus ou excédents tant que celle-ci n'est pas au moins égale à 25% des dettes de la coopérative.»

1.5. VALEUR DU PLACEMENT ET PARTAGE DE LA CAPITALISATION

Lorsqu'on traite de la valeur, il faut tenir compte du facteur temps. Si la somme des valeurs des unités d'habitation permet d'établir une valeur totale de l'immeuble, celle-ci dépend également de la condition des aires collectives et de la gestion d'ensemble. Si, généralement, ces valeurs s'apprécient dans le temps, elles pourraient aussi se déprécier dans un contexte de conditions socio-économiques et environnementales désavantageuses.

Dans les formules de financement considérées dans cette étude, le rendement est constitué par la baisse de la dette hypothécaire et l'augmentation de la valeur de l'immeuble. La baisse de la dette hypothécaire s'effectue progressivement en fonction de la durée de l'hypothèque (période d'amortissement) et des conditions du terme (taux d'intérêt et type d'hypothèque). Avec une hypothèque conventionnelle, les paiements mensuels des premières années couvrent en majeure partie le paiement des intérêts (coût du financement) et très peu de capital. Ce n'est qu'après plusieurs années que les proportions s'inversent: davantage de capital remboursé que d'intérêt payé[13].

Considérés comme une forme d'épargne, les versements en capital que le membre effectue sur l'hypothèque attribuée à son logement lui sont créditées, en partie ou en totalité, sous forme de parts privilégiées; elles lui sont remboursées au moment du refinancement ou lorsqu'il quitte la coopérative.

---

13 Ainsi, pour une hypothèque de 80 000 $, à 12 %, sur 25 ans, il faut attendre 19 ans avant que les versements mensuels comprennent davantage de capital remboursé que d'intérêt payé.

L'augmentation de la valeur de l'immeuble est en majeure partie liée au contexte du marché de l'immobilier; celui-ci est le reflet des conditions de rareté pour le bien immobilier, de sa localisation, et de la conjoncture, plus spécifiquement des taux d'intérêt hypothécaire et de la condition économique des ménages (voir tableau 1).

TABLEAU 1

Variations des prix des maisons neuves
pour le Canada et certaines villes
entre juillet 89 et juillet 1990

Région	Augmentation
Canada	+ 0,3 %
Montréal	+ 2,8 %
Toronto	- 4,9 %
Calgary	+14,4 %
Vancouver	+ 5,8 %

Source: Statistiques Canada[14]

Ces données, reflets de la conjoncture économique, varient dans le temps et en fonction de la localisation de l'unité d'habitation. A moyen et à long terme elles représentent néanmoins des valeurs croissantes. A court terme l'amplitude des variations peut cependant être assez importante.

> «...comparativement à décembre 1989, le prix moyen des maisons neuves était de 1,8 p. cent plus élevé à Montréal en décembre dernier, alors que la valeur des nouvelles constructions était tombée de 12,1 p. cent à Toronto et de 9,6 p. cent à Vancouver durant la même période.»[15]

Si le taux d'accroissement de la valeur marchande du bien immobilier (par extension, de l'unité d'habitation) est supérieur au taux d'inflation,

---

14 Cité dans Habitabec Montréal, Montréal, 28 septembre 1990, p. 84.

15 Cité dans le journal La Presse, Montréal, vol. 107, no 113, 13 février 1991, p. C-1.

la valeur de ce bien se trouve donc à s'apprécier en termes réels; s'il est égal, le bien conserve sa valeur dans le temps. Par contre, si le taux d'accroissement de la valeur du bien est inférieur au taux d'inflation, nous dirons qu'en termes réels la valeur du bien décroît. Cette dépréciation se concrétisera par un accroissement du prix inférieur à la hausse générale des prix. Néanmoins la propriété immobilière est considérée comme un placement sécuritaire et, sauf exception, sa valeur croît dans le temps (voir tableau 2).

TABLEAU 2

Augmentation annuelle moyenne de la valeur
des maisons individuelles existantes
et taux d'inflation pour le Canada
et certaines villes de 1976 à 1987

Région	Augmentation	Inflation
Canada	+ 5,4 %	+ 7,4 %
Montréal	+ 8,0 %	+ 7,4 %
Toronto	+10,5 %	+ 7,4 %
Calgary	+ 4,4 %	+ 6,6 %
Vancouver	+ 6,7 %	+ 6,1 %

Source: S.C.H.L., Statistiques du logement au Canada, de 1976 à 1987[16]

Le choix de rétribuer l'investissement du membre à partir de la plus-value (en totalité ou partiellement), dépend de la formule choisie par l'instance décisionnelle de la coopérative. La décision de rémunérer le capital investi dans les nouvelles formules de coopératives repose sur la reconnaissance du risque encouru par le membre et sur le manque à gagner représenté par l'accumulation collective des épargnes individuelles.

---

16 Cité par Robert GABORIAULT, dans «Le financement de la propriété résidentielle», in Actualité immobilière, vol. XIII, no 3, automne 1989, p. 21.

Cette décision devrait être bien explicitée dans les statuts, le bail ou la convention ou contrat, pour éviter toute ambiguïté. S'il y a lieu, la remise (totale ou partielle) de la plus-value peut être effectuée par le refinancement de la dette hypothécaire, soit en cours de route, soit lors du remplacement d'un membre par un autre.

Les membres, comme la coopérative (personne morale), se trouvent à assumer l'appréciation ou de la dépréciation des actifs. Leur valeur est à la fois le reflet d'une saine administration, d'un choix judicieux d'investissement ainsi que de phénomènes de marché. Il faut cependant signaler une inconnue de taille: il n'est pas facile de prévoir les fluctuations de la valeur d'un logement dans le cadre d'une coopérative d'habitation à capitalisation par rapport au marché immobilier dans son ensemble. Comme il n'y a pas de précédent, les initiateurs de ce type de projet auront à effectuer de minutieuses études de marché avant de développer ce tout nouveau créneau dans le domaine de l'immobilier.

Une fois établie la nouvelle valeur du bien immobilier (suite à la vente ou à une évaluation professionnelle), la coopérative a plusieurs choix pour la disposition de l'éventuelle plus-value. Selon les ententes préalables (statuts et règlements), elle peut s'en servir pour augmenter ses actifs, la considérer comme un retour sur l'investissement et la rendre au membre, ou encore répartir la somme entre les deux parties. Dans ce dernier cas, le partage de la capitalisation peut se situer dans une proportion telle que la coopérative ait la possibilité de se développer et que le membre puisse espérer un rendement sur le capital investi suffisamment élevé pour que, joint à la qualité de vie coopérative, ce produit d'habitation soit concurrentiel.

Il est à prévoir que le droit de préemption détenu par la coopérative aura une incidence sur la valeur au marché de l'unité d'habitation. Si les sociétaires contrôlent l'accès à la coopérative d'une façon trop rigide, cela pourrait avoir pour conséquence d'abaisser le rendement des investissements individuels, voire collectifs, étant donné une moins grande fluidité des transactions, lors des transferts de membres.

Pour avoir droit au même traitement fiscal qu'un propriétaire privé, si les nouvelles formules permettent aux membres de bénéficier d'une plus-value accumulée dans le bien immobilier, son encaissement pourrait éventuellement être considéré comme équivalent à un gain de capital sur une résidence principale. Les montants générés par cet actif pourraient alors bénéficier d'une exonération d'impôt sur le revenu.

Il est essentiel de rappeler qu'il y a un facteur de risque relié à la valeur des propriétés: celui-ci varie selon la formule utilisée et les garanties offertes. Sans que le passé soit garant de l'avenir, l'évolution de la valeur est connue au sein des marchés déjà développés (propriétés unifamiliales, copropriétés). Par contre, dans le cas de formules inédites (comme les coopératives d'habitation à capitalisation) les taux d'appréciation (ou de dépréciation) du capital sont totalement inconnus. Il s'agit d'un nouveau produit dont on ne peut garantir la performance sur le marché: les preuves restent à faire et aucun rendement ne peut être fixé d'avance.

1.6. DEPART ET REMPLACEMENT D'UN MEMBRE

L'adhésion aux nouvelles formules coopératives en habitation repose sur la nécessité de satisfaire un besoin en logement et d'assurer à la fois une sécurité d'occupation et un rendement de l'épargne individuelle investie

collectivement. La recherche du profit ne devrait pas être le motif principal pour devenir membre d'une coopérative. Les grandes motivations des sociétaires sont la qualité de vie, la participation aux décisions, la sécurité d'occupation et enfin le respect des valeurs coopératives. Comme dans toute association, la désaffection d'une proportion importante de membres déstabiliserait sérieusement le fonctionnement de la coopérative. Des rapports harmonieux et certains incitatifs financiers pourraient favoriser cette stabilité.

Afin de réduire au maximum le taux de vacance au sein des unités d'habitation, la fin du «contrat» entre le membre et sa coopérative pourrait être conditionnelle au remplacement de ce membre. Il aurait donc l'obligation de s'acquitter de ses charges et de respecter la réglementation de régie interne tant et aussi longtemps qu'il n'aura été remplacé. Ceci éviterait d'imputer des coûts additionnels aux autres membres.

Lorsqu'un membre quitte la coopérative il retire le capital qu'il a investi dans la coopérative. Celui-ci comprend les parts de qualification, la mise de fonds et la partie remboursée de l'hypothèque. Selon la formule retenue, la plus-value demeure à la coopérative, est remise au membre ou fait l'objet d'une répartition pré-déterminée entre l'individu et l'organisation.

Le nouvel adhérent souscrit un montant équivalent de parts de qualification. Il effectue une mise de fonds sur la base de la nouvelle valeur de l'unité d'habitation, et s'engage à assumer les paiements mensuels de l'hypothèque couvrant le solde du prix de vente. Dans un principe de continuité, ce membre doit respecter et préserver à son tour les objectifs sociaux et économiques de la coopérative.

Comme il a déjà été signalé, le droit de préemption que se réserve la coopérative peut représenter une contrainte à la revente. Si la vente doit se faire à un prix moindre qu'à l'achat (situation qui demeure exceptionnelle), c'est le membre qui part qui encaissera la perte. D'autres difficultés peuvent également survenir lors d'un changement de sociétaire. Ainsi, les intérêts de la coopérative et ceux du membre sortant pourraient parfois diverger dans le choix d'un nouvel adhérent-investisseur: capacité des candidats à assumer leur rôle de partenaire versus un prix de vente le plus élevé possible. De plus, si une unité ne trouve pas preneur, le membre qui souhaite quitter peut en subir des préjudices qui risquent de rejaillir sur la coopérative: danger de défaut de paiement à moins que l'organisation n'apporte sa collaboration (sa coopération) à l'individu.

Pour mieux saisir la dynamique de chacune des formules explorées dans ce document nous allons maintenant décrire les caractéristiques qui les différencient les unes des autres et observer leur mode de fonctionnement général.

CHAPITRE 2

FONCTIONNEMENT DES TROIS MODELES

Les trois formules de coopératives d'habitation à capitalisation présentées dans ce chapitre tentent de répondre au besoin d'une association de personnes qui souhaite devenir propriétaire collectif d'un immeuble et dont les membres seront usagers individuels des unités d'habitation. La différence avec la formule de location simple réside principalement dans le mode de financement de ces nouvelles coopératives. Elles comptent notamment sur l'avoir que les usagers sont en mesure d'injecter dans l'entreprise. En ce sens elles se rapprochent des formes classiques de financement immobilier. Elles prévoient également le partage du rendement qui pourrait être généré par les unités suite à une évaluation professionnelle et à une opération de refinancement ou lors d'une revente sur le marché.

L'obtention de la mise de fonds nécessaire pour avoir accès au crédit hypothécaire est la première étape à franchir pour que le projet puisse démarrer. Elle représente au minimum 10 % de la valeur de chaque unité. Si les mises de fonds des membres sont inférieures à 25 %, la coopérative doit faire assurer les prêts. Cette opération s'accompagne d'une prime pouvant représenter une augmentation de 3 % de la valeur des prêts. Par hypothèse nous présumons de la disponibilité d'une telle assurance; cette disponibilité ainsi que le coût qui lui est rattaché devront cependant faire l'objet de négociation avec les institutions concernées[17].

L'obtention du montant total d'hypothèques permet à la coopérative d'acheter un terrain ou un bâtiment et d'effectuer les travaux de construction

---

17 Les deux seuls organismes qui dispensent ce service sont la S.C.H.L. et la Compagnie d'Assurance d'Hypothèques du Canada (C.A.H.C.).

ou de rénovation. Par la suite, la façon de «tenir les comptes» s'éloigne également de la pratique des coopératives actuelles. Dans les coopératives de location simple le loyer est considéré un revenu pour la coopérative et comme une dépense pour le locataire. Dans les modèles à l'étude, le remboursement en capital sur l'hypothèque d'une unité est crédité (en tout ou en partie) au membre qui l'occupe. La plus-value éventuelle peut également faire l'objet d'un partage entre le membre et la coopérative. Les montants que cela représente sont remis au membre à son départ ou lors du refinancement de l'hypothèque.

Dans les pages qui suivent, nous décrivons trois modèles de réalisation d'un projet. Ils se différencient au niveau du financement et du partage de la capitalisation.

2.1. - COOPERATIVE D'HABITATION LOCATIVE AVEC INVESTISSEMENT DES MEMBRES

La formule de coopérative d'habitation locative avec investissement des membres est un mode de tenure par lequel la coopérative détient tous les droits de propriété des unités et assume les responsabilités morales et financières reliées à ces droits. Cette formule se rapproche le plus des coopératives de location simple. Les membres sont locataires des unités d'habitation qu'ils occupent, mais sont tenus d'effectuer un apport en capital qui correspond à leur part de la mise de fonds nécessaire pour la réalisation du projet (10 % de la valeur). La coopérative n'accorde aucun droit de propriété aux membres-sociétaires sur leur unité d'habitation.

Les membres sont liés à la coopérative par un bail ainsi que par une convention; cette dernière établit la contribution financière respective de

chacun des membres et détermine la rétribution attachée à cet apport. C'est ainsi qu'un participant souscrit un certain nombre de parts de qualification et de parts sociales dont le total correspond à l'emprunt hypothécaire qui relève de son unité d'habitation.

La coopérative négocie l'hypothèque avec l'institution prêteuse et gère la totalité des investissements en capital des membres. Les loyers mensuels couvrent les versements destinés au remboursement de la dette ainsi que les frais d'opération. L'évaluation du montant de loyer à payer pour chaque unité de logement est établie en fonction du coût de réalisation et d'entretien pour l'ensemble immobilier coopératif. C'est la portion remboursée en capital tous les mois qui est créditée en parts sociales aux membres.

Les statuts de la coopérative et la convention signée avec le membre déterminent le partage de la capitalisation. Selon un échéancier déterminé ou à son départ de la coopérative, le membre-locataire récupère la partie du remboursement hypothécaire qu'il a effectuée. La coopérative voit au remplacement d'un membre-locataire qui quitte son logement.

Toute augmentation de la valeur de l'unité demeure la propriété de la coopérative: c'est la partie de la capitalisation qui demeure collective, comme dans les coopératives de location simple. La coopérative peut renégocier les termes de ses emprunts hypothécaires, ceci en conformité avec ses engagements dans le financement total des immobilisations, et en assumer le risque financier.

Partage de la capitalisation lors d'un changement de membre:

Le membre sortant récupère:
- ses parts de qualification;
- sa mise de fonds;
- sa partie du capital qu'il a remboursé sur la dette de la coopérative.

Le nouveau membre:
- souscrit le même montant en parts de qualification;
- contribue une mise de fonds basée sur la nouvelle valeur de l'unité;
- souscrit des parts sociales pour le solde hypothécaire attribué à son logement.

La coopérative encaisse l'éventuelle plus-value acquise par l'unité.

2.2. - COOPERATIVE D'HABITATION AVEC DROIT D'OCCUPATION ET CAPITALISATIONS INDEPENDANTES

La formule de coopérative d'habitation avec droit d'occupation (ou droit d'habitation[18]) concilie le caractère collectif de la propriété des actifs immobiliers avec l'attribution d'un droit d'occupation par unité d'habitation. En échange d'une participation financière, la coopérative accorde aux membres un droit d'usage exclusif sur une unité d'habitation qu'elle détient. Le droit d'occupation d'une coopérative d'habitation à capitalisation, sans être un titre de propriété, représente un véhicule de placement ou d'épargne.

Par une convention, ce modèle de coopérative répartit les responsabilités morales et financières entre la coopérative et le membre, au prorata des actifs à usage collectif et ceux à caractère individuel. La spécificité de cette formule coopérative réside dans la répartition comptable de la mise de fonds. Si ce rapport est de 25 % pour la coopérative et 75 % pour le membre, 25 % de la mise de fonds sera imputé à la coopérative pour les actifs à

---

18 Voir le texte sur le «droit d'habitation» à l'annexe 3.

caractère collectif et 75 % le sera au membre et à son unité d'habitation spécifique.

Le membre doit fournir une mise de fonds initiale (un minimum de 10 % de la valeur totale de son unité) et assumer une hypothèque pour 75 % de la valeur restante. De son côté la coopérative contracte une hypothèque pour le solde de cette valeur (25 %); son remboursement sera effectué par le membre occupant le logement auquel correspond l'hypothèque. La structure de financement de cette coopérative est définie au préalable dans une convention qui établit la proportion des engagements financiers respectifs auxquels s'ajoutent des contributions mensuelles aux dépenses d'exploitation de l'immeuble.

Les membres et la coopérative (personne morale) sont responsables, selon leurs engagements, de l'ensemble immobilier coopératif. Il pourrait être possible de former un regroupement d'hypothèques auprès du même prêteur pour les membres et la coopérative de façon à trouver les conditions de financement les plus avantageuses. Les membres sont donc solidairement responsables de la survie de leur entreprise.

L'originalité de ce modèle réside dans la possibilité pour la coopérative et pour le membre d'utiliser leurs capacités respectives d'emprunts hypothécaires de façon autonome dans le cadre d'une entreprise coopérative. La coopérative et le membre peuvent re-négocier, chacun de leur côté et selon leurs besoins, les termes de leur emprunt hypothécaire en conformité avec leurs engagements respectifs dans le financement total des immobilisations et en assumer le risque financier.

Ce modèle présuppose une continuité d'occupation des unités d'habitation ou de la responsabilité financière du membre coopérateur pour son unité de logement, tant et aussi longtemps qu'un autre occupant n'aura pas pris sa place. Le droit d'habitation n'est transférable à un nouveau membre que dans le respect des droits de préemption et de sélection que se réserve la coopérative. Ils sont établis dans le but d'assurer une certaine homogénéité de la clientèle quant au respect des valeurs coopératives.

Lorsqu'il y changement de membre, c'est le vendeur (membre sortant) qui doit trouver preneur pour son droit d'occupation. Le nouveau membre doit donc financer le montant de son achat (mise de fonds et hypothèque pour les actifs à caractère individuel) tout en déposant la mise de fonds et s'engager à effectuer les paiements de l'hypothèque pour la portion des actifs à caractère collectif à laquelle est assujetti son logement.

<u>Partage de la capitalisation</u> lors d'un changement de membre:

Le membre sortant récupère:
- ses parts de qualification;
- sa mise de fonds (sur les deux hypothèques);
- la capitalisation représentée par la partie remise en capital de sa dette hypothécaire et l'éventuelle plus-value qu'aura acquis son droit d'occupation.

Le nouveau membre:
- souscrit le même montant en parts de qualification;
- contribue une mise de fonds basée sur la nouvelle valeur des actifs à usage individuel et collectif;
- rembourse les deux prêts (parties collective et individuelle) qui s'appliquent sur son droit d'occupation.

La coopérative ne récupérera la partie remboursée en capital de son prêt et ne touchera l'éventuelle plus-value acquise par les actifs à caractère collectif et que lorsque les membres accepteront de les refinancer.

2.3 - COOPERATIVE D'HABITATION AVEC CAPITALISATIONS INTERDEPENDANTES

La formule de coopérative d'habitation avec capitalisations interdépendantes respecte l'unicité de la propriété collective du bien immobilier coopératif. Elle comporte un mode global de calcul avec une répartition individuelle de la capitalisation. Par une convention, ce modèle reconnaît la primauté de la responsabilité morale et financière de la coopérative et détermine de façon précise l'entrecroisement des engagements respectifs des membres.

Les caractéristiques de base de ce type de coopérative sont similaires au premier modèle (coopérative locative avec investissement des membres), sauf pour deux aspects: le statut du membre et le partage de la capitalisation. Dans cette hypothèse le participant n'est ni locataire, ni propriétaire d'un bien ou d'un droit d'habitation dûment enregistré. Il profite de l'usage d'un logement dans la coopérative en échange d'une participation financière dans l'entreprise. Les clauses de cette entente font partie d'une convention signée entre le membre et la coopérative.

L'aspect «partenariat financier» est mis en valeur dans ce type de coopérative et a pour conséquence la remise intégrale de la capitalisation (capital remboursé de l'hypothèque et plus-value éventuelle) aux membres sociétaires. Le remboursement de la dette hypothécaire et l'effet de marché permettent donc la constitution d'épargnes individuelles gérées de façon collective jusqu'à leur attribution. Celles-ci seront remises au membre lors de son départ ou selon un échéancier préétabli de refinancement. La coopérative se réserve le choix des nouveaux membres.

Partage de la capitalisation lors d'un changement de membre:

Le membre sortant récupère:
- ses parts de qualification;
- sa mise de fonds;
- sa quote-part de la partie du capital remboursé sur la dette de la coopérative;
- l'éventuelle plus-value acquise par l'unité.

Le nouveau membre:
- souscrit le même montant en parts de qualification;
- contribue une mise de fonds basée sur la nouvelle valeur de l'unité;
- souscrit des parts sociales pour le solde hypothécaire attribué à son logement.

Dans ce modèle il n'y aucune accumulation d'avoir-propre pour la coopérative à partir du financement hypothécaire.

Cette description des principes généraux de fonctionnement des trois modèles n'épuise certes pas toutes les facettes des formules que nous explorons. Nous allons tenter de donner un peu de relief à ces premières définitions en les insérant dans des scénarios qui permettront d'évaluer leurs performances en termes quantitatifs.

CHAPITRE 3

SCENARIOS

Dans ce chapitre les modèles décrits dans les pages précédentes seront illustrés au moyen d'exemples chiffrés. Cet exercice permettra d'apprécier les caractéristiques des différentes formules, plus particulièrement au niveau du coût d'occupation, du rendement sur l'investissement pour le membre ainsi que de la création et de l'évolution d'un avoir-propre pour la coopérative. Voici d'abord les données de base qui sont appliquées à chacun des modèles.

3.1. DONNEES DE BASE

Les scénarios sont élaborés en considérant une seule unité d'habitation (construction neuve ou achat-rénovation). Nous lui accordons deux valeurs distinctes et l'hypothèque la finançant porte trois taux d'intérêts différents, la période d'amortissement demeurant constante. Une fois ces paramètres de base établis, nous considérons les variations dans le temps pour deux cas de figure: soit que l'unité soit ré-hypothéquée à tous les cinq ans à une valeur accrue, soit que l'on maintienne l'hypothèque originale et sa période d'amortissement initiale.

3.1.1. Valeurs de l'unité

Les calculs sont effectués sur la base des coûts de réalisation hypothétiques de deux unités d'habitation: une de 70 000 $ (deux chambres à coucher) et l'autre de 90 000 $ (trois chambres à coucher). Ces montants comprennent les items suivants:

- acquisition et viabilisation du terrain;
- droit et frais (intérêts, taxes, assurances durant les travaux, formation de base des membres, honoraires professionnels, frais juridiques, etc.);
- coût de construction et d'aménagement paysager.

Ces coûts de réalisation incluent également le paiement d'une prime d'assurance-hypothécaire de 3 % de la valeur du prêt (90 % de la valeur de l'unité). Il est important de souligner que la disponibilité de cette assurance est posée comme hypothèse. Nous supposons que les organismes qui dispensent ce service consentiraient à assurer les nouveaux produits à l'étude; le taux retenu est le plus élevé demandé par les institutions pour un produit similaire (immeubles locatifs neufs, logements d'investisseur, copropriétés neuves).

L'évolution de la valeur de ces unités est une donnée très difficile à prévoir: on applique une différence potentielle entre le prix d'achat et le prix de vente de l'unité de + 3 % par année, cumulative. Rien ne peut cependant garantir ce taux d'augmentation. Les modèles étudiés sont de nouveaux produits, sans comparable sur le marché, c'est-à-dire qu'on ne peut les assimiler aux modes de tenure classiques, dont les fluctuations antérieures de la valeur sont connues (sans nécessairement être prévisibles).

3.1.2. Financement

Le financement de départ est constitué par la mise de fonds que chacun des membres doit apporter pour la réalisation du projet. Le versement initial requis des participants est de 10 % de la valeur de l'unité qu'il prévoit occuper. Pour simplifier les calculs, nous considérons le coût des parts de qualification requises pour adhérer à la coopérative (fixé à 1 000 $ dans notre exemple) comme inclus dans la mise de fonds.

Le solde des montants nécessaires à la réalisation du projet (90 % de la valeur de l'unité) provient d'un emprunt hypothécaire auprès d'une institution prêteuse. Le faible niveau d'investissement personnel des membres

nécessite la couverture du prêt par une assurance-hypothécaire. Rappelons que nous présumons qu'il sera possible d'obtenir semblable assurance.

Dépendant de la formule à l'étude, le prêt est contracté uniquement par la coopérative (modèle 1 et 3) ou encore des prêts différents sont négociés par la coopérative et chacun des membres (modèle 2)[19]. Dans tous les cas les conditions fixées pour les emprunts sont similaires. Ces conditions sont les suivantes: taux d'intérêts: 12 %, 14 % et 16 %;

période d'amortissement: 25 ans;

terme de l'hypothèque: 5 ans.

3.1.3. Dépenses d'exploitation

En plus des coûts de financement (remboursement du principal et des intérêts) les frais d'occupation mensuels comprennent également des montants servant à couvrir les frais d'opération. Ceux-ci sont constitués des items suivants: taxes, chauffage, assurances, entretien, services publics pour les espaces communs, administration, réserve de remplacement et réserve pour logements vacants. Les montants s'élèvent à 225 $ par mois pour les unités de deux chambres à coucher et à 250 $ par mois pour celles de trois chambres à coucher. Le taux d'augmentation de ces dépenses a été fixé à 5 % par année, cumulatif.

---

[19] Exemple: Répartition des actifs: membre: 75 %, coopérative: 25 %.
Hypothèques pour un total de 70 000 $ à 12 % sur 25 ans.

1- Valeur de la partie individuelle	52 500 $	Valeur de la partie collective	17 500 $
2- Mise de fonds	5 250	Mise de fonds	1 750
3- Hypothèque	47 250	Hypothèque	15 750
4- Versements hypoth. attribués à l'individu	488 $	Versements hypoth.	
attribués au collectif	163 $	——»	163 $

3.1.4. Evolution dans le temps

Pour mesurer la performance des différents modèles dans le temps, nous allons établir des scénarios similaires dans lesquels ils se développeront pendant 25 ans. Le premier scénario prévoit que l'hypothèque est renouvelée à tous les cinq ans, avec les même paramètres de financement qu'au départ, mais à une nouvelle valeur, comprenant la plus-value (tableaux 1 à 6 de l'annexe 4). Pour alléger les tableaux nous avons omis les frais (légaux et bancaires) occasionnés par les renouvellements hypothécaires.

Un deuxième scénario considère que les conditions de l'hypothèque initiale sont conservées durant toute la période d'amortissement, soit 25 ans (tableaux 7 à 12 de l'annexe 4).

3.2. ACCESSIBILITE ET RENDEMENTS

La première constatation qui découle de l'étude des tableaux concerne le revenu requis pour participer aux formules décrites. Selon la valeur de l'unité et le taux d'intérêt qui s'applique au prêt, le coût d'occupation pour la première année nécessite un revenu annuel (pour le ménage) qui varie entre 35 000 à 52 740 $, pour un taux d'effort ou coefficient d'amortissement brut de la dette (ABD) de 30 %.

TABLEAU 3

Revenu annuel requis la première année*

VALEUR DE L'UNITE	70 000 $			90 000 $		
TAUX D'INTERET	12 %	14 %	16 %	12 %	14 %	16 %
COUT MENSUEL	875 $	965 $	1 056 $	1 086 $	1 201 $	1 318 $
REVENU ANNUEL	35 000 $	38 580 $	42 240 $	43 430 $	48 030 $	52 740 $

* Pour un taux d'effort de 30 % du revenu brut du ménage.

Les clientèles ciblées sont différentes de celles qui résident dans les coopératives de location simple financées par les différents programmes de la S.C.H.L.

TABLEAU 4

Moyennes des revenus des ménages dans les coopératives d'habitation, 1989[20]

PROGRAMME:	ARTICLE 61 (anc. 34.18)	ARTICLE 95 (anc. 56.1)	PROGRAMME FEDERAL DES COOPERATIVES D'HABITATION (PHI)
CANADA			
L.P.R.*	23 036 $	19 495 $	13 687 $
L.N.P.R.#	31 662 $	33 453 $	33 010 $
TOTAL	27 670 $	25 343 $	26 468 $
QUEBEC			
TOTAL	20 797 $	20 596 $	24 361 $

* L.P.R. : loyer proportionné au revenu.

\# L.N.P.R.: loyer non proportionné au revenu.

Il n'est plus question de ménages à faible revenu mais bien de ménages à revenu moyen en mesure d'accéder à la propriété. Il est possible d'établir une comparaison entre les niveaux de revenu des clientèles potentielles des formules de coopératives d'habitation à capitalisation, telles qu'énoncées dans ce document, et ceux des locataires transigeant sur le marché privé de l'accession à la propriété. Le tableau ci-dessous illustre le revenu annuel requis pour accéder à la propriété dans quelques régions métropolitaines au Québec.

---

20 Source: S.C.H.L., Evaluation du programme fédéral des coopératives d'habitation. Rapport provisoire., Ottawa, S.C.H.L., septembre 1990, p. 89 et 91.

TABLEAU 5

Coûts et revenus utilisés pour l'indicateur d'abordabilité[21]

REGION METROPOLITAINE DE RECENSEMENT	PRIX MOYEN D'UNE MAISON D'ACCEDANT (juil-déc 90) $	MENSUALITE HYPOTHECAIRE* $	IMPOTS FONCIERS ET CHAUFFAGE ANNUELS $	TOTAL DES FRAIS MENSUELS $	REVENU ANNUEL REQUIS# $
CHICOUTIMI-JONQUIERE	55 030	542	2 438	745	27 930
HULL	78 510	773	2 815	1 007	37 780
MONTREAL	89 940	885	3 095	1 143	42 870
QUEBEC	68 380	673	2 917	916	34 360
SHERBROOKE	62 730	617	2 498	826	30 960
TROIS-RIVIERES	59 600	587	2 550	799	29 970

* Mise de fonds de 10 %; prime d'assurance-hypothèque ajoutée au solde; prêt à 12,5 % sur 25 ans, terme de 3 ans.

\# Revenu: coefficient d'ABD de 32 %.

Si le profil des revenus requis pour devenir membre de ces nouveaux types de coopératives est similaire à celui des ménages accédant à la propriété, des différences apparaissent lorsqu'il est question du rendement escompté sur l'investissement. On retrouve l'illustration ce rendement dans les tableaux de l'annexe 5 qui identifient le partage de la capitalisation entre le membre et la coopérative selon les différentes variables: formules, valeurs de l'unité, taux d'intérêts, etc. Le tableau ci-dessous présente le total de l'avoir-propre accumulé par les membres après une période de 25 ans.

---

21 S.C.H.L., Marchés de l'habitation canadiens, Ottawa, Centre d'analyse de marché de la S.C.H.L., janvier 1991, p. 7-8.

TABLEAU 6

Avoir-propre accumulé par les membres:
montants cumulatifs après 25 ans

VALEUR DE L'UNITE:			70 000 $	90 000 $
modèle 1	5 ans*	12 %	19 642 $	25 253 $
		14 %	14 704	18 905
		16 %	10 924	14 044
	25 ans#		63 000	81 000
modèle 2	5 ans	12 %	72 154	92 769
		14 %	68 451	88 009
		16 %	65 615	84 362
	25 ans		104 673	134 580
modèle 3	5 ans	12 %	96 206	123 693
		14 %	91 268	117 345
		16 %	87 488	112 484
	25 ans		139 564	179 440

* 5 ans: nouvelle hypothèque aux cinq ans, avec la nouvelle valeur de l'unité, pour une période de 25 ans, à des taux de 12, 14 et 16 %; nécessite une augmentation de la mise de fonds.

\# 25 ans: même hypothèque pendant 25 ans, quel que soit le taux d'intérêt.

Le premier modèle accorde le plus faible rendement des trois formules. Il ne permet que la récupération des sommes versées par le membre pour rembourser le capital emprunté. Les parts sociales attribuées au locataire-investisseur ne portent aucun intérêt. Comme au début d'une hypothèque dont la période d'amortissement est de 25 ans la portion des intérêts représente presque la totalité des paiements mensuels, le remboursement en capital est très faible. C'est ce qui explique que le retour sur l'investissement soit minime lorsqu'une nouvelle hypothèque est souscrite à tous les cinq ans; comme dans tous les modèles, il diminue à mesure que le taux d'intérêt augmente. Pour une même hypothèque maintenue durant 25 ans, le rendement équivaut à la valeur de l'emprunt (63 000 ou 81 000 $).

A l'opposé, le troisième modèle permet un rendement maximum: totalité du capital remboursé et de la plus-value escomptée. C'est une mécanique qui reprend celle du marché résidentiel privé. La différence principale réside dans l'absence de lien juridique de propriété du membre sur l'unité occupée. La plus grande partie du profit résulte de l'appréciation de la valeur (+ 3 % par année dans les scénarios). Encore une fois c'est lorsque l'hypothèque conserve tous ses paramètres de départ pour la durée de la période d'amortissement que le retour sur l'investissement est le plus élevé.

Dans le deuxième modèle la capitalisation est partagée entre le membre et la coopérative. Il permet au sociétaire de récupérer une proportion équivalente à 75 % du capital remboursé sur la valeur des emprunts et de la plus-value acquise par l'unité. Comme dans les autres modèles, la performance la plus élevée est atteinte lorsque l'hypothèque demeure inchangée durant 25 ans.

Cette analyse du rendement comporte un biais: nous ne tenons pas compte de la possibilité pour le membre de réinvestir et de faire fructifier le capital récupéré à chaque renouvellement d'hypothèque. Selon les véhicules de placement utilisés et le taux marginal d'imposition de l'individu, ces revenus pourraient cependant être imposables. Celui qui conserve l'hypothèque inchangée durant 25 ans ne dispose pas de cette possibilité de réinvestissement.

Si l'on s'intéresse maintenant à l'avoir-propre accumulé par la coopérative, sa situation peut être illustrée par le tableau suivant:

TABLEAU 7

Avoir-propre accumulé par la coopérative:
montants cumulatifs après 25 ans

VALEUR DE L'UNITE:		70 000 $	90 000 $
modèle 1	5 ans/25 ans	76 564 $	98 440 $
modèle 2	5 ans* 12 %	24 052	30 924
	14 %	22 817	29 336
	16 %	21 873	28 122
	25 ans#	34 891	44 860
modèle 3	5 ans/25 ans	0	0

* 5 ans: nouvelle hypothèque aux cinq ans, avec la nouvelle valeur de l'unité, pour une période de 25 ans, à des taux de 12, 14 et 16 %; nécessite une augmentation de la mise de fonds.

\# 25 ans: même hypothèque pendant 25 ans, quel que soit le taux d'intérêt.

L'option la plus rentable, le modèle 1, accorde la totalité de la plus-value au collectif. Le capital accumulé est le même, quel que soit le taux d'intérêt.

L'option la moins attrayante pour la coopérative est le troisième modèle, qui ne permet aucune accumulation de capital propre au sein de l'organisation. C'est une situation qui peut amener celle-ci à connaître des moments difficiles si elle est confrontée à des besoins financiers (réparations, déficit d'exploitation, etc.). A moins de s'être dotée de réserves suffisantes à partir des revenus d'opérations, la coopérative devra se tourner vers les membres pour être en mesure d'obtenir de l'«argent frais» pour l'entreprise (hausse des frais communs ou remboursement d'une nouvelle hypothèque).

Le modèle deux permet à la coopérative de disposer de quelques milliers de dollars dès les cinq premières années écoulées. Selon la valeur de l'unité et du taux d'intérêt, ce montant peut varier entre 3 000 et 4 500 $.

L'utilisation des sommes récupérées par la coopérative dans les modèles un et deux relève de la décision des membres. Cet argent peut être mis de côté comme épargne collective ou être affecté à des dépenses particulières. Parmi celles-ci on peut identifier:

- le remboursement par anticipation d'une partie de la dette de la coopérative;
- l'augmentation du nombre et de la qualité des services aux membres, en maintenant constant le nombre d'unités d'habitation;
- l'augmentation du nombre d'unités d'habitation en maintenant un niveau constant de services;
- une combinaison des éléments ci-dessus.

Les différents scénarios présentés dans ce chapitre ont été élaborés à partir d'un apport en comptant des membres et de l'utilisation d'instruments hypothécaires conventionnels. Deux types de situation ont été retenus: l'hypothèque est renouvelée aux cinq ans à la nouvelle valeur acquise par l'unité d'habitation ou elle est maintenue sans modification durant la période d'amortissement (25 ans). Nous nous en sommes tenus à un nombre de paramètres réduits pour illustrer le plus simplement possible le fonctionnement des différents modèles à l'étude.

Les résultats des scénarios ont permis de constater que les coûts d'occupation des différents modèles les rendent accessibles à une clientèle similaire à celle des ménages accédant à la propriété sur le marché privé.

Au niveau du rendement attribué au membre, seule la formule de coopérative avec capitalisations interdépendantes est en mesure de concurrencer les produits classiques d'accession à la propriété. Elle se rapproche beaucoup de celle du «condo-coop»[22], tout en étant affectée de la même lacune, soit l'inexistence d'un avoir-propre collectif. Les deux autres modèles permettent à la coopérative d'amasser un capital propre en réduisant d'autant le rendement accordé au membre. Cette situation rend le produit peu compétitif sur un marché où les ménages cherchent à accumuler et à faire fructifier leurs épargnes dans l'habitat.

Les exemples auraient pu comporter des conditions permettant de réduire les coûts pour accroître l'accessibilité, en terme de revenu requis, aux formules de coopératives d'habitation à capitalisation:

- subventions gouvernementales: aide à la mise de fonds, à l'accession à la propriété, crédit d'impôts fonciers, etc.;
- intervention sur le type de produit offert: logement à coût abordable, «maison évolutive» de l'Université McGill, etc.[23]

Mais toutes ces solutions sont également disponibles dans le cadre du marché de l'immobilier résidentiel, ce qui ne permet pas de démarquer les modèles de coopératives d'habitation à capitalisation des autres produits.

---

22 Il existe quelques expériences de «condominiums coopératifs» au Québec: voir A. POULIN (1991), op. cit., p. 22-26.

23 Voir Jocelyn DUFF, «L'architecture des logements à coût abordable: quelques exemples du Québec et d'ailleurs», in Actualité Immobilière, vol. XIV, no 1, printemps 1990, p. 16-25.

CHAPITRE 4

EVALUATION DES MODELES

Ce quatrième chapitre met tout d'abord en lumière les avantages et les désavantages des modèles décrits et testés précédemment; par la suite, des modifications susceptibles d'en améliorer le fonctionnement sont suggérées. Avant de devenir opérationnelles, ces formules devront faire l'objet de recherches additionnelles; nous identifions quelques-unes des pistes qui sont à explorer en fin de chapitre.

4.1. FORCES ET FAIBLESSES DES MODELES

En plus de bénéficier des avantages que l'on retrouve dans les coopératives locatives à possession continue (l'assurance d'un logement en bon état à prix raisonnable, une grande sécurité d'occupation et une gestion démocratique de l'habitat), les nouvelles formules permettent aux membres de retirer un rendement sur leur investissement. Il est issu de la portion de capital que les paiements mensuels auront permis de rembourser sur l'hypothèque et de la plus-value acquise par le logement. Il y a par contre plusieurs éléments d'incertitude qui affectent ces modèles, particulièrement leur caractère de «nouveauté» qui représente un obstacle important à la mise en marché.

Coopérative locative avec investissement des membres

Cette formule est la plus près de celle des coopératives de location ordinaire. Elle est simple à expliquer: le membre est locataire (situation qu'il expérimente déjà) et retire uniquement l'argent qu'il y investit: remboursement du capital de l'hypothèque.

Le principal handicap du modèle «locatif avec investissement» est la faiblesse de son rendement. Le montant de capital retiré est minime pendant plusieurs années.

Une difficulté que pourraient rencontrer ces coopératives est la nécessité de trouver les sommes nécessaires au remboursement des parts sociales en dehors des périodes de renouvellement hypothécaire. La démission de certains membres, qui demeureraient locataires, poserait également un problème: la coopérative aurait à remettre les parts sans bénéficier de contreparties provenant de nouveaux membres.

Avec le temps, les coûts d'occupation pour des logements similaires d'une même coopérative pourraient connaître des écarts importants selon le taux de roulement des locataires.

Coopérative avec droit d'occupation et capitalisations indépendantes

Cette formule offre une grande clarté dans la répartition des engagements et une plus grande souplesse d'utilisation: le membre et la coopérative disposent de leur hypothèque à leur guise.

Les plus grandes difficultés d'un produit nouveau qui repose sur un droit d'habitation sont la mise en marché et l'accès au financement. Autant du côté «grand public» que chez les prêteurs, l'aspect novateur de la formule risque de représenter un frein à son développement. Qui va acheter le premier droit d'habitation? Quelle institution financière va accepter d'accorder une hypothèque avec une telle garantie? Quelle sera la performance de ce droit sur un marché secondaire (prix de revente)? Le modèle comporte également un niveau de complexité qui le rend difficile à expliquer aux nouveaux membres.

Coopérative avec capitalisations interdépendantes

La force de ce modèle est d'offrir le rendement le plus élevé aux membres. En ce sens il est très semblable aux produits offerts sur le marché

résidentiel privé. Par contre, l'absence d'avoir-propre de la coopérative rend l'organisation fragile en cas de période déficitaire ou face à des besoins de fonds extraordinaires et ne lui permet aucune possibilité de développement.

Les modèles présentés dans ce cahier de recherche sont constitués d'un montage d'éléments interchangeables. Ainsi dans le modèle un, celui de la coopérative locative avec investissement des membres, l'entente entre les locataires-investisseurs pourrait permettre un partage des sommes remboursées sur l'hypothèque et de l'éventuelle valeur supérieure du logement, par exemple 75 % au membre et 25 % à la coopérative, comme dans le modèle deux.

Il est également possible que le coût du droit d'occupation (modèle deux) soit entièrement crédité au membre. Lors de la revente à un nouvel acquéreur, le prix découlant du jeu de l'offre et de la demande serait appliqué au membre dans sa totalité, comme dans le modèle trois.

Enfin, l'entente entre les partenaires (modèle trois) pourrait stipuler que le membre ne récupère que les investissements qu'il a effectué au moyen de sa mise de fonds et du capital remboursé sur l'hypothèque collective, comme dans le modèle un.

4.2. BONIFICATIONS POSSIBLES

Les modèles décrits dans cette recherche seraient difficiles à mettre en marché sans améliorations. Ils visent les mêmes clientèles que les produits déjà offerts aux consommateurs tout en offrant, dans le meilleur des cas, un rendement égal, mais sans les garanties du lien juridique sur la propriété. Pour s'imposer sur un marché compétitif il serait souhaitable que les formules de coopératives d'habitation à capitalisation soient orientées vers des clien-

tèles légèrement différentes, avec des montages financiers qui leur seraient adaptés. Un «avantage coopératif» spécifique à la formule compenserait alors pour un rendement inférieur.

Dans un premier temps, l'utilisation de la formule de copropriété indivise, plutôt que de celle de la copropriété divise, pourrait s'avérer moins dispendieuse: hypothèque unique pour la coopérative, économie sur les frais légaux, d'arpentage vertical, de renouvellement, etc. Dans un deuxième temps, et en complément, il serait nécessaire de disposer de produits hypothécaires différents, qui comprendraient des arrangements financiers plus souples, mieux adaptés aux besoins d'une formule et d'une clientèle particulières: mise de fonds nulle, minime, progressive ou partagée avec un tiers, taux d'intérêts préférentiels, hypothèque à paiements progressifs, période d'amortissement plus longue, etc.

Le recours à des sources de financement externe, même s'il ne fait pas partie de cette présentation de modèles de coopératives à capitalisation, n'est pas à exclure. Pour que ces formules puissent se démarquer des options existantes sur le marché, il leur faudra peut-être un «coup de pouce» initial lors de la mise sur pied. Des subventions ou des prêts à la capitalisation[24] pourraient ainsi constituer une aide ponctuelle, destinée à la première génération de membres. Si la coopérative récupère une partie de la valeur accrue des unités, elle pourrait par la suite faciliter l'accès aux membres des générations suivantes, par exemple en diminuant l'avoir initial exigé des membres.

---

24 En provenance, par exemple, des gouvernements, des institutions financières, des fédérations de coopératives d'habitation, etc.

Un acteur intéressé dans le développement de nouvelles formules de coopératives d'habitation est le secteur coopératif lui-même, particulièrement ses instances fédératives. L'appui que les regroupements régionaux seraient en mesure d'apporter pourrait se manifester à plusieurs niveaux. En premier lieu, dans une participation à la définition des paramètres des nouvelles formules et à la constitution de ces coopératives:

- activités de recherche et de développement d'un ou de plusieurs nouveaux modèles de coopératives d'habitation à capitalisation;
- leadership lors des demandes de modifications à des lois ou à des règlements pour favoriser la mise sur pied de ces coopératives;
- négociations avec les institutions financières pour rendre disponibles de nouveaux produits hypothécaires;
- promotion, mise en marché d'une ou de plusieurs nouvelles formules de financement;
- regroupement des individus intéressés à participer à ces coopératives;
- formation des participants: principes coopératifs, structuration de l'organisation, fonctionnement de l'association, formation à la gestion; une formation particulière serait à développer pour cette nouvelle forme de coopération dans le domaine de l'habitation.

Il est également possible que cette intervention puisse s'étendre à la réalisation des projets eux-mêmes. Ainsi l'abaissement des coûts de réalisation pourrait s'effectuer par la prise en charge d'un maximum d'étapes par les instances du mouvement: intervention lors de la construction pour en diminuer les coûts: architecture, achat de matériaux, exécution et surveillance des travaux, etc.

Enfin, un appui pourrait être donné en termes financiers: collecte et gestion des mises de fonds, financement intérimaire lors des travaux, aide à la mise de fonds pour les membres à faible revenu. En échange, il pourrait y

avoir récupération d'un pourcentage de la plus-value par le regroupement régional pour le développement de nouvelles coopératives d'habitation.

4.3 PISTES DE RECHERCHES

Ce cahier de recherche rend compte d'une démarche à caractère exploratoire sur le thème des coopératives d'habitation à capitalisation. D'autres études seront nécessaires pour préciser les paramètres de ces produits et pour les rendre opérationnels. Quelques pistes de recherches destinées à bonifier les formules décrites ont déjà été identifiées dans la section précédente. Cette liste n'épuise certes pas le bassin des thèmes susceptibles d'être approfondis.

4.3.1. Aspects économiques

a) La clé de voûte des nouvelles formules de coopératives d'habitation semble être la disponibilité de produits hypothécaires adaptés. Ainsi, une mise de fonds réduite, nulle ou encore assumée conjointement avec un tiers, pourrait être envisagée, ou encore la possibilité de l'investir à partir de sommes déjà déposées dans un régime enregistré d'épargne retraite (R.E.E.R.).

Il est également possible d'intervenir sur d'autres aspects du financement hypothécaire: taux d'intérêts réduits, période d'amortissement plus longue, hypothèque à paiements progressifs (qui utilise la capacité future de payer de la coopérative, une partie du remboursement étant reporté dans le temps[25]) etc.

---

25 Voir le texte du Groupe de travail S.H.Q. et C.Q.C.H., Rapport conjoint du groupe de travail, Montréal, Société d'habitation du Québec et Confédération québécoise des coopératives d'habitation, octobre 1989, 115 p.

b) La disponibilité et le coût d'une assurance-hypothécaire pour de nouveaux types de produits devront être étudiés avec les organismes qui dispensent ce service et possiblement avec d'autres intervenants qui pourraient jouer un rôle similaire.

c) Pour toute formule basée sur un droit d'habitation, on devra procéder à une analyse concernant la détermination de la valeur d'un tel droit sur le marché, la possibilité d'y appliquer une hypothèque et que celle-ci puisse faire l'objet d'une assurance-hypothécaire.

d) Tout scénario de nouvelle formule de financement pour des coopératives d'habitation à capitalisation devra évaluer les conséquences d'un défaut de paiement de la part d'un membre. Si la coopérative détient le prêt et établit une convention avec le membre qui s'engage à effectuer les versements, il peut arriver qu'un sociétaire ne soit pas en mesure de respecter ses engagements. Il faut établir quelles seraient les conséquences et de quels recours disposerait la coopérative envers le membre délinquant. Les autres membres auraient-ils à assumer la part du membre défaillant, ce qui accroîtrait leurs charges financières? Y a-t-il moyen de s'assurer contre ce type de problème?

4.3.2. Aspects légaux

a) Dans les cas d'utilisation d'un «droit d'habitation», il serait utile de bien identifier la portée de cette notion dans le Code civil.

b) De la même façon, les nouvelles formules devront être évaluées en regard de la portée des articles 128 et 129 de la Loi sur les coopératives qui spécifient que:

«128. L'activité d'une coopérative avec ses membres ne constitue pas l'exploitation d'un commerce ou d'un moyen de profit.»

«129. Un membre ne doit pas obtenir de sa coopérative des biens et des services pour les revendre en vue d'un profit.»

c) Une hypothèque de type «entrecroisée», jointe à une formule de propriété indivise, assurerait les membres d'un lien juridique sur la portion de l'immeuble détenue par chacun des sociétaires. En cas de défaillance d'un des partenaires, ce mécanisme permettrait à l'ensemble des participants de récupérer l'unité d'habitation.

d) La définition des caractéristiques des nouvelles formules et des engagements entre les parties qui en découlent devraient donner lieu à la rédaction de conventions précises.

4.3.3. Aspects fiscaux

a) Les coopératives de location ordinaire sont considérées comme des organisations «sans but lucratif» et ne paient aucun impôt. En sera-t-il de même pour les nouvelles formules? Quelles seraient les conséquences fiscales pour l'entreprise de retirer une partie de ses revenus de la plus-value immobilière?

b) La question peut également se poser pour le rendement retiré par les membres sur leur investissement: la quote-part hypothécaire créditée en parts sociales sera-t-elle traitée comme un revenu imposable ou une simple épargne? De la même façon, la plus-value aura-t-elle le caractère d'un revenu imposable, d'un gain de capital bénéficiant de l'exemption de 100 000 $ (à vie, par individu) ou encore de l'exemption du profit réalisé à partir d'une résidence principale (illimité)?

4.3.4. Aspects de mise en marché

a) Il sera de première importance que la ou les formules développées soient simples à expliquer et à gérer.

b) La demande pour de tels produits n'a pas été quantifiée, mais on sait que plusieurs groupes de ressources techniques et quelques fédérations de coopératives d'habitation sont en contact avec des groupes de personnes intéressées par la formule «à capitalisation»[26]. Il semble exister un «créneau» dans le marché de l'immobilier résidentiel offrant un potentiel de développement. L'analyse de la pertinence des formules envisagées devrait comporter une étude de la demande potentielle au Québec pour ces modes de tenure. Celle-ci devrait être développée de façon à prendre en compte les facteurs régionaux, propres à chaque marché. Elle devrait être un outil utilisable par les intervenants pour des études de marché dans chaque milieu spécifique.

c) Il est possible que les résultats des études de marché révèlent l'existence de clientèles potentielles diversifiées pour lesquelles il sera nécessaire de développer des produits spécifiques. Ainsi les besoins des jeunes familles et des personnes pré-retraitées et retraitées autonomes ne seront pas les mêmes. Les premières disposent souvent de peu de capital, ont des revenus croissants et cherchent à accumuler une épargne dans leur résidence. Les ménages plus âgés en mesure de participer à ces formules ont un capital à investir supérieur, mais

---

26 Voir André POULIN, Notes des ateliers sur les coopératives à capitalisation, Montréal, Confédération québécoise des coopératives d'habitation, juin 1990, 7 p.

cherchent moins le rendement maximal qu'une sécurité pour leurs épargnes et plus encore, une sécurité d'occupation et des services spécifiques à leurs besoins.

d) Comme dans tous les cas de produits nouveaux, une stratégie de mise en marché sera à développer.

4.3.5. Aspects coopératifs

Tout en poursuivant le développement des coopératives de location simple, plusieurs instances du mouvement coopératif en habitation au Québec et au Canada (fédérations nationale, régionales et Confédération québécoise) font déjà l'expérimentation de formules novatrices permettant d'atteindre de nouvelles clientèles. Mais quel sera leur rôle dans l'implantation, sur une grande échelle, de coopératives à capitalisation? Nous avons identifié plusieurs actions possibles dans la section sur les améliorations à apporter aux différents modèles (p. 48), mais d'autres interventions peuvent également être signalées. Pour que les nouvelles formules puissent avoir un impact significatif sur le développement du secteur coopératif en habitation au Québec, il serait nécessaire de mettre en place des mécanismes permettant une certaine concentration des instruments financiers.

a) Un premier moyen serait la collecte des épargnes des individus intéressés à se joindre à un type de coopérative d'habitation exigeant une mise de fonds à l'entrée. Pour les membres des coopératives locatives souhaitant adhérer à une coopérative à capitalisation, cela pourrait prendre l'aspect d'un véritable plan d'épargne-logement à même le paiement de leur loyer. Une fédération régionale de coopératives d'habitation pourrait établir et gérer un tel mécanisme.

b) Une deuxième forme que pourrait prendre la centralisation des ressources financières est la création d'un fonds de développement. Le regroupement des épargnes et des réserves des coopératives existantes et de celles qui seraient mises sur pied selon les nouvelles formules pourrait favoriser la croissance du secteur (achat de terrains ou d'immeubles, financement intérimaire, aide à la mise de fonds, seconde hypothèque, etc.). Encore une fois les structures coopératives régionales pourraient être les initiatrices de ces projets et agir en tant que dépositaires des fonds.

c) Des représentations pourraient être effectuées par les instances du mouvement pour que les deux instruments qui viennent d'être mentionnés permettent aux déposants de bénéficier d'avantages fiscaux particuliers (exemption, déduction, admissibilité à un R.E.E.R., etc.).

d) Un autre aspect du développement des nouvelles formules qui pourrait relever des coopératives de deuxième et de troisième niveaux est le développement de mécanismes de protection pour s'assurer de la pérennité de l'entreprise et du maintien du caractère collectif des actifs gérés par les coopératives à capitalisation. L'objectif est d'éviter que le membre ne s'approprie le bien commun, par exemple en modifiant les statuts de l'organisme pour transformer les unités en copropriétés divises détenues individuellement. Une possibilité à envisager serait la création d'une fiducie foncière qui détiendrait la propriété des terrains et limiterait les possibilités de transformation.

e) Une des caractéristiques des coopératives d'habitation locative, la mixité des clientèles, pourrait peut-être trouver place à l'intérieur

des coopératives à capitalisation. Plusieurs aspects de cette pratique demanderaient cependant à être approfondis pour permettre à des ménages à faible revenu de se joindre à ce type de projet: voici quelques pistes concernant la mise de fonds, le coût d'occupation et le rendement:

- mise de fonds: pourrait être avancée par un organisme extérieur au moyen, par exemple d'un prêt sans intérêt, elle serait remboursée par versements mensuels minimes par la coopérative ou par le membre, à même son loyer;
- coût d'occupation: utilisation du programme gouvernemental de supplément au loyer disponible pour les logements du marché privé;
- rendement: serait attribué à la coopérative ou au membre, celui des deux qui aurait remboursé le prêt sans intérêt; entre-temps l'organisme qui avance la mise de fonds pourrait soit récupérer le rendement, soit y renoncer, de façon à maintenir le coût d'occupation le plus bas possible.

La diversité des revenus et l'intégration de différentes catégories sociales constituent des éléments appréciés dans les coopératives locatives[27] qui mériteraient d'être repris dans les nouvelles formules.

A partir de ce relevé des forces et des faiblesses des formules, des bonifications suggérées et de la liste des sujets de recherches possibles, on constate que les coopératives d'habitation à capitalisation, bien que représentant un potentiel de développement intéressant, requièrent à la fois des études complémentaires et l'instauration de projets pilotes avant de devenir pleinement opérationnelles.

---

27 Voir S.C.H.L. (1990), op. cit., p. 155-161.

CONCLUSION

Cette recherche a été réalisée dans le but de définir les coopératives d'habitation à capitalisation et de présenter des modèles de financement destinés à des coopératives d'habitation qui pourraient se développer indépendamment de tout système pré-existant ou de subvention spécifique au secteur. Le texte décrit les caractéristiques communes des trois formules retenues, leurs principes de fonctionnement et leurs performances selon des scénarios particuliers. Les forces et les faiblesses de chacun des types ont été identifiées ainsi que les bonifications qu'il serait possible de leur apporter et les pistes de recherches qu'ils soulèvent.

Les résultats démontrent que les modèles, tels que formulés dans cette recherche, ont peu de chances de percer s'ils sont mis en compétition avec le marché privé d'accession à la propriété. En conclusion de cette démarche exploratoire, il est néanmoins possible d'identifier quatre éléments qui émergent comme conditions d'un développement accentué des coopératives d'habitation à capitalisation:

1) une mise de fonds, qui proviendrait soit d'une source interne (les membres, la coopérative), soit d'une source externe (gouvernements, secteurs coopératifs, institutions financières, sociétés acheteuses, organisations charitables, etc.), ou encore d'une combinaison des deux sources;

2) des ententes avec des institutions financières sont à prévoir (instruments hypothécaires adaptés, taux d'intérêts préférentiels, etc.);

3) des négociations avec les gouvernements seraient nécessaires pour obtenir un support pour le démarrage des nouvelles formules (aide à la mise de fonds pour la première génération) et, selon le choix des clientèles visées, certaines aides spécifiques (supplément au loyer pour les ménages à faible revenu);

4) les modalités de partage de la capitalisation entre la coopérative et les membres devront permettre à la coopérative de se constituer un capital propre sous contrôle collectif, de façon à assurer les conditions de viabilité à long terme de l'entreprise.

On pourrait retenir, comme hypothèses générales, que les ensembles résidentiels réalisés selon les nouvelles formules seraient constitués des éléments suivants:

a) une clientèle-cible principalement composée de familles à revenu moyen détenant une petite épargne et de ménages plus âgés disposant d'un capital à investir;

b) des projets réalisés à partir de produits hypothécaires adaptés, en conjonction avec des apports financiers externes;

c) un rendement limité sur l'investissement des membres;

d) une certaine proportion des unités réservées à des ménages à faible revenu.

La plus grande difficulté est de trouver un instrument hypothécaire permettant la réalisation des ensembles immobiliers à partir d'une mise de fonds faible ou de provenances diverses, tout en sécurisant les prêteurs. Le marché visé serait composé de ménages disposés à échanger un retour sur l'investissement inférieur à celui du marché (auquel plusieurs ne peuvent de toute façon accéder) avec une solution inédite à leur problème de logement.

Les apports extérieurs pourraient provenir de sources multiples, dont les gouvernements. L'intérêt de ces derniers à appuyer ce type d'innovation dans le secteur du logement pourrait être double:

a) permettre à certaines catégories de la population d'accéder à une forme de propriété qui les introduit au marché des accédants;

b) venir en aide a des ménages défavorisés par le biais d'une formule qui a fait ses preuves; comme en font foi les résultats du secteur des coopératives de location ordinaire, la mixité est une solution économiquement et socialement viable qui permet à des catégories sociales différentes de cohabiter.

Une question qui n'a pas été traitée dans ce texte, mais qui déterminera l'orientation des nouvelles formules, est celle du leadership dans le développement des coopératives d'habitation à capitalisation, particulièrement au Québec. Les différentes instances du mouvement coopératif sont probablement les mieux positionnées pour assumer cette fonction. Elles regroupent déjà une somme d'instruments nécessaires à l'exploration de ce nouvel univers: expériences dans le développement de projets, ressources en formation, début de centralisation des outils financiers, etc.

Les composantes de ce secteur profitent également d'un avantage constitué d'un réseau de relations et d'un «capital de crédibilité» auprès des différents intervenants actifs dans le domaine de l'habitation coopérative locative et dont la collaboration sera nécessaire dans le développement des nouvelles formules: institutions financières coopératives, sociétés para-gouvernementales (S.C.H.L., S.H.Q., Société de développement des coopératives, sociétés para-municipales, etc.) et groupes de ressources techniques.

Il serait probablement souhaitable que le mouvement coopératif en habitation soit le leader de ce développement plutôt que d'être à la remorque de tentatives éparses et non contrôlées. L'échec de celles-ci pourrait être néfaste à l'image des coopératives dans son ensemble. Par contre, la diversification des produits coopératifs en habitation permettrait l'intégration de clientèles ou de secteurs de la population qui ne trouvent pas au sein du marché privé ni auprès de la formule coopérative locative une réponse à leurs besoins en logement (ménages familiaux locataires à revenu moyen disposant d'une petite épargne, propriétaires âgés autonomes détenant une équité dans leur maison).

Une alternative aux marchés existants (locatif et d'accession à la propriété) serait également susceptible d'intéresser un certain nombre de ménages résidant actuellement dans les coopératives et qui, bien que disposant d'économies, ne sont pas en mesure d'acquérir une propriété et ne souhaitent pas retourner sur le marché locatif privé. Ils pourraient trouver dans une coopérative à capitalisation une réponse à leurs besoins de logement et d'investissement. Ce type de transfert aurait comme corollaire la libération de logements fortement subventionnés dans les coopératives locatives au profit de nouveaux ménages à plus faible revenu.

Si l'on inscrit la démarche actuelle dans une vision à plus long terme, on peut imaginer l'instauration de plusieurs formules d'habitats coopératifs (locatif, à capitalisation, «condo-coop», de construction, de maisons de chambres, pour personnes âgées, etc.) permettant aux individus de trouver une réponse à leurs besoins de logement aux différentes étapes de leur vie. L'instauration d'un «cycle d'habitat coopératif» leur permettrait de passer d'une formule coopérative à l'autre à mesure que se modifieraient leurs conditions financières, familiales et physiques.

Si le mouvement actuel souhaite se diriger dans cette voie, le premier objectif demeure la mise sur pied des coopératives d'habitation à capitalisation. Au niveau de ce que l'on pourrait appeler la «politique interne» du mouvement, cela nécessitera un élargissement de la portée de l'instrument coopératif dans le domaine du logement. D'un statut de quasi-logement social, où l'aspect associatif et la notion d'usage prédominent[28], la «vision coopéra-

---

28 L'aspect économique se concrétisant en fait par une «rente de situation».

tive» devra dorénavant incorporer le rôle du capital dans l'entreprise, ce qui l'obligera à tenir compte des notions d'investissement et de rendement.

Peu importe le promoteur et la formule retenue, d'autres études et des projets pilotes seront nécessaires avant qu'un nouveau type de coopération dans le domaine du logement soit en mesure de participer à l'expansion du mouvement coopératif en habitation au Québec.

BIBLIOGRAPHIE

BIBLIOGRAPHIE

I - DOCUMENTS

BOUCHARD, Marie, (sous la direction de Marie-Claire MALO), La fonction de relations avec les membres dans les coopératives d'habitation au Québec, Montréal, Centre de gestion des coopératives, Ecole des H.E.C., 1983, 100 p. plus annexes (cahier S-83-4).

CARDINAL, Jean-Guy, Le droit de superficie. Modalités du droit de propriété, Montréal, Wilson et Lafleur, 1957, 286 p.

CARRIER, Jacques, Types de coopératives d'habitation, Québec, Direction des coopératives, 5 février 1987, 5 p.

Clayton Research Associates, Projections à moyen et long terme des besoins en logements au Canada, Ottawa, étude préparée pour la Société canadienne d'hypothèques et de logement, décembre 1987, 68 pages plus annexes.

Communauté urbaine de Québec, Pourquoi et comment se fait l'évaluation de votre propriété?, Québec, C.U.Q., 1989.

Confédération québécoise des coopératives d'habitation (C.Q.C.H.), Forum sur les coopératives d'habitation à capitalisation. Compte-rendu du Forum, Montréal, C.Q.C.H., 22 septembre 1989, 18 p.

FORTIN, Louise, sous la direction de Jacques Godbout, Les formes marginales de propriété au Québec. 2. Etude de la formule coopérative et de la copropriété indivise, Montréal, INRS-Urbanisation, coll. Etudes et documents, no 19, 1980, 104 p.

FORTIN, Yvan R., Coopérative d'habitation avec capitalisation individuelle, Lévis, Groupe de tâches en habitation de la Société d'habitation Desjardins, juillet 1985, 179 p.

_____, Rôle et orientation de la Société d'habitation Desjardins: les coopératives d'habitation avec capitalisation, texte d'une communication livrée au colloque international CIRIEC-B.T.I., Montréal, Ecole des H.E.C., 26 mai 1986, 8 p.

FULTON, Murray and Aina KAGIS (edited by), Capital Formation in Co-operatives: Social an Economic Considerations, Windsor, Ontario, selected papers from the 1988 meetings of CASC, the Canadian Association for Studies in Co-operation, held in conjunction with the Learned Societies Conference, June 5-7, 195 p.

GABORIAULT, Robert, La coopérative d'habitation dans un environnement de marché: étude de différentes formules, Montréal, Société d'habitation du Québec, Direction de l'analyse et de la recherche, novembre 1986 (révisé juillet 1988), 176 p.

_____, Les jeux de la capitalisation dans trois formules de coopérative d'habitation, Montréal, Société d'habitation du Québec, Direction de l'analyse et de la recherche, avril 1988, 22 p.

Gouvernement du Québec, Habiter au Québec, Rapport du Groupe de travail sur l'habitation, Québec, Editeur officiel du Québec, 1976, 152 p.

_____, Loi sur les coopératives, L.R.Q., chapitre C-67.2, Québec, Editeur officiel, 1984, 67 p.

Groupe de travail S.H.Q. et C.Q.C.H., Rapport conjoint du groupe de travail (sur un nouveau programme québécois de financement pour les coopératives d'habitation), Montréal, Société d'habitation du Québec et Confédération québécoise des coopératives d'habitation, octobre 1989, 115 p.

Groupe d'intervention et de recherche en économie sociale du Québec, Forum du GIRESQ. L'habitation coopérative au Québec, Montréal, GIRESQ, 21 septembre 1985, 38 p.

_____, Résumé des débats, Forum sur les coopératives d'habitation québécoises, Montréal, GIRESQ, 21 septembre 1985, 14 p.

_____, Synthèse des présentations, Forum sur les coopératives d'habitation québécoises, Montréal, GIRESQ, 21 septembre 1985, 3 p.

LARUE, Jacques, Habitation coopérative selon la formule du droit d'occupation: document explicatif, Sherbrooke, Institut de recherche et d'enseignement pour les coopératives de l'Université de Sherbrooke, Collection "Essais", no 4, juin 1986, 102 p.

NOEL, Fernando, Les coopératives dans le domaine de l'habitation au Québec: la coopérative, formule d'habitation du futur, Québec, Editeur officiel du Québec, mai 1976, 53 p. plus annexes (Annexe 3 du Rapport du groupe de travail sur l'habitation).

POULIN, André, Coopératives d'habitation à capitalisation: explorations et réalisations récentes (1980-1990), Montréal, Centre de gestion des coopératives, Ecole des H.E.C., 1991, 92 p. (cahier 91-1).

_____, Coopérative d'habitation avec capitalisation, Montréal, Document de présentation sur les formules, Forum sur les coopératives d'habitation à capitalisation, Confédération québécoise des coopératives d'habitation, septembre 1989, 14 p.

_____, Evolution du secteur coopératif de l'habitation au Québec (1973-1986), (sous la direction de J.-G. Desforges, G. Houle et M.-C. Malo, avec la collaboration de M. Bouchard), Montréal, Centre de gestion des coopératives, Ecole des H.E.C., 1988, 85 p. (cahier 88-5)

_____, Le financement du secteur coopératif en habitation au Québec: initiatives complémentaires et solutions alternatives aux programmes gouvernementaux, Montréal, Centre de gestion des coopératives, Ecole des H.E.C., 1985, 52 p. (non-publié).

_____, Notes des ateliers sur les coopératives à capitalisation, Montréal, Confédération québécoise des coopératives d'habitation, juin 1990, 7 p. (Colloque provincial, Québec, 9-10 juin 1990, non-publié).

_____, Les sociétés acheteuses et le développement du secteur coopératif d'habitation au Québec, (sous la direction de Marie-Claire Malo), Montréal, Centre de gestion des coopératives, Ecole des H.E.C., 1988, 92 p. (cahier 88-11).

Regroupement des organismes du Montréal ethnique pour le logement (ROMEL), Etude de la formule de la coopérative à capitalisation, Montréal, ROMEL, septembre 1988, 15 p.

RIENDEAU, André, avec la collaboration de Michelle DOUCET et Germain SEGUIN, Mécanismes juridiques susceptibles d'encourager l'autonomie financière des coopératives d'habitation, Montréal, département des Sciences juridiques de l'UQAM, printemps 1982, 10 p.

SMUGLER, Jack, Document de réflexions sur le financement alternatif, Ottawa, Fondation de l'habitation coopérative du Canada, septembre 1988, 3 p.

Société canadienne d'hypothèques et de logement (S.C.H.L.), Evaluation du programme fédéral des coopératives d'habitation, Rapport provisoire., Ottawa, Division de l'évaluation de programme de la S.C.H.L., septembre 1990, 356 p.

_____, Marchés de l'habitation canadiens, Ottawa, Centre d'analyse de marché de la S.C.H.L., janvier 1991, 8 p.

Société-conseil Maheu Noiseux, Le financement des coopératives: un défi à l'innovation, Québec, Maheu Noiseux pour le Conseil de la coopération du Québec, septembre 1989, 118 p. plus annexes.

Société de développement coopératif en habitation, différents documents d'une étude sur le droit d'occupation, S.D.C.-H., 1981-1982.

SYLVESTRE, Pierre et Ronald CHARBONNEAU, La coopérative d'habitation et la Loi: La coopérative d'habitation et le fisc, Montréal, éditions E.C.K., 1981, 35 p.

SYLVESTRE, Pierre et Murielle LEDUC, Coopérative d'habitation: étude de quelques formules, Montréal, Centre de gestion des coopératives, Ecole des H.E.C., 1978, 97 p. (cahier S-78-6)

TREMBLAY, Denis, Questions et réflexions sur les formules coopératives d'habitation "avec droit d'occupation" ou "à capitalisation individuelle" ou "condominiums coopératifs" ou "épargne forcée", Montréal, janvier 1981, texte photocopié, 11 p.

VIENNEY, Claude, Fonctionnement et financement des coopératives d'habitation en Europe, Paris, Fédération des coopératives HLM, 1989, 27 pages plus annexes.

_____, Y a-t-il place pour les coopératives dans les institutions du logement social ?, Rapport présenté au 7e colloque de l'Association pour le Développement de la Documentation sur l'Economie sociale (ADDES), Paris, 13 mars 1990, 33 p.

-----, Manifeste des coopératives d'habitation, adopté par l'Assemblée d'organisation tenue les 18-19-20 mars 1977, à Sherbrooke, 1 p.

II - ARTICLES

CARRIER, Bernard, «Prochaine décennie. Les constructeurs devront s'adapter aux changements socio-économiques», in Habitabec Montréal, 9 mai 1986, p. 26.

CARRIER, Jacques, «Coopératives d'habitation. Analyse de divers modes de fonctionnement», in Info-Coop, vol. 5, no 6, avril-mai 1990, p. 12-13.

CATTAPAN, François, «Les constructeurs devront orienter une partie de leur production en faveur de la demande des retraités», in Habitabec Québec, 2 mars 1990.

CORDEAU, Pierre, «Les grands ensembles locatifs. Une solution pour gérer la décroissance dans la production de logements (M. Jacques Béique, architecte)», in Habitabec Montréal, vol. XIV, no 24, 29 septembre 1989, p. 3.

_____, «Les logements devront être adaptés aux nouveaux besoins», in Habitabec Montréal, vol. XIV, no 24, 29 septembre 1989, p. 3.

COSSETTE, Jean-Luc et Guylaine COUTURE, «Coopérative et capitalisation individuelle un mariage indésirable», in Le Montérégien, chronique «Point de vue», Longueuil, Fédération des coopératives d'habitation montérégiennes, vol. 1, no 3, automne 1988, p. 9.

DUBOIS, Robert, «Profitez de votre nouvelle richesse, la valeur nette de votre maison», in La Presse, 16 avril 1988, p. J-1 et J-6.

DUCHARME, Gérard, «Copropriété et indivision», in Cours de perfectionnement, Montréal, Cours de perfectionnement de la Chambre des notaires, 6-7 avril 1979.

DUFF, Jocelyn, «L'architecture des logements à coût abordable: quelques exemples du Québec et d'ailleurs», in Actualité Immobilière, vol. XIV, no 1, printemps 1990, p. 16-25.

FERLAND, Yvan, «Le coop-occupant: un nouveau type de propriétaire?», in Revue du Barreau, Tome 35, no 5, novembre 1975, p. 639-649.

FOURNIER, Madelyn, «De nombreux facteurs influent sur la demande de logements», in Habitabec Montréal, vol. XIV, no 34, 8 décembre 1989, p. 16-17.

FRIEDMAN, Avi et Witold RYBCZYNSKI, «Affordable starter home grows on you», in The Gazette, Thursday, August 3, 1989.

FROMENT, Dominique, «Logement à capitalisation: les avantages d'une coopérative et d'un condo réunis», in journal Les Affaires, 19 mars 1988, p. 63.

GABORIAULT, Robert, «Le cycle de vie d'une coopérative d'habitation», in Habitation canadienne, vol. 4, no 4, hiver 1987 (87-12-15), p. 18-23.

_____, «Le financement de la propriété résidentielle», in Actualité Immobilière, vol. XIII, no 3, automne 1989, p. 18-29.

_____, «Les jeux de la capitalisation dans trois formules de coopérative d'habitation», in Actualité Immobilière, vol. XIII, no 4, hiver 1990, p. 28-36.

GARCEAU, Linda, «La maison évolutive: une réponse des constructeurs au contexte socio-économique», in Habitabec Montréal, vol. 15, no 47, 22 mars 1991, p. 3.

GEOFFRION, Pierre, «Comment réduire le coût d'une hypothèque», in Habitabec Montréal, vol. 15, no 47, 22 mars 1991, p. 14.

JOBIN, François, «Les formules d'habitation du futur», in Revue du Barreau, Tome 35, no 5, novembre 1975, p. 632-638.

KING, Annabelle, «McGill team insists houses can be built for half the going cost», in The Gazette, Thursday, August 3, 1989.

LANGLAIS, Roger, «Les locataires de l'an 2000», in Actualité Immobilière, vol. XIV, no 1, printemps 1990, p. 9-15.

LANTHIER, Pierre, «Coopérative d'habitation à droit d'occupation: une des solutions aux problèmes de logement», in Habitabec, Montréal, 17 décembre 1982, p. 3.

Loge-Action Outaouais, «Coopérative d'habitation. Quelle formule doit-on privilégier?», in La Clé, Hull, vol. 4, no 2, août 1982, p. I à V.

PAQUIN, Claude, «Le locatif est mal en point», in Finance, 30 octobre 1989, p. 19.

PIETTE, François, «L'immobilier se complexifiera au cours des années 90», in Habitabec Montréal, vol. XIV, no 24, 29 septembre 1989, p. 92-93.

POULIN, André, «Nouvelles stratégies de développement. Les coopératives d'habitation à capitalisation à l'étude» in L'entrepreneur coopératif, journal du Conseil des coopératives de l'Outaouais (C.C.O.), vol. II, no 2, automne 1990, p. 6.

RENAUD, Jean-Luc, «L'accès à la propriété de plus en plus difficile. Les acheteurs de 25 à 44 ans dominent encore le marché des maisons neuves», in journal Les Affaires, 11 novembre 1989, p. 75.

_____, «Surproduction et spéculation font grimper l'inoccupation des logements locatifs», in journal Les Affaires, 9 décembre 1989, p. 67.

TRINH, Anh, «Les tendances socio-démographiques et économiques et leurs impacts sur l'habitation au Québec», in Actualité Immobilière, vol. XIII, no 4, hiver 1990, p. 15-27.

VIENNEY, Claude, «Les coopératives d'habitation en Europe», in Revue des études coopératives, mutualistes et associatives, no 32, 4e trimestre 1989, p. 43-55.

(Auteurs inconnus)

_____, «Coopérative d'habitation à droit d'occupation», in Habitabec, 24 décembre 1982, p. 6

_____, «Plus-value immobilière: Montréal à contre-courant», in La Presse, vol. 107, no 113, 13 février 1991, p. C-1.

ANNEXES

1 - MANIFESTE DES COOPERATIVES D'HABITATION

2 - GLOSSAIRE

3 - LE DROIT D'HABITATION

4 - TABLEAUX DES SCENARIOS

5 - TABLEAUX DU PARTAGE DE LA CAPITALISATION

ANNEXE 1

MANIFESTE DES COOPERATIVES D'HABITATION

TEL QU'ADOPTE PAR L'ASSEMBLEE D'ORGANISATION

TENUE LES 18, 19 et 20 MARS 1977.

«Le but du manifeste est d'énoncer des valeurs et des principes de base communs aux coopératives d'habitation qui serviront de référence à toute action relative au mouvement coopératif en habitation.

1. Une saine politique d'habitation doit reconnaître le droit de tous au logement et appliquer ce droit dans les faits pour satisfaire les besoins de tous en matière d'habitation plutôt qu'à favoriser la recherche du profit par quelques personnes.

2. Pour répondre aux besoins des gens en matière de logement et favoriser des rapports humains et sociaux égalitaires tout en facilitant la prise en charge par chaque individu de son droit de se loger convenablement, nous préconisons le développement d'un authentique mouvement de coopération dans le secteur de l'habitation.

3. Un mouvement coopératif en habitation doit permettre à tous d'avoir accès à un logement convenable, à un coût raisonnable.

   Un mouvement coopératif en habitation doit toujours reposer sur l'initiative des membres eux-mêmes, respecter et favoriser la participation active et le contrôle par les membres des projets particuliers et du mouvement dans son ensemble.

   Une habitation coopérative doit constituer et demeurer une propriété collective, qui ne cherche pas l'accumulation individuelle de capital, mais plutôt l'accumulation d'un capital collectif.

4. Le mouvement coopératif en habitation doit éduquer et former ses membres et élargir leurs horizons aux autres dimensions et problèmes de leur quartier et de la société.»

Extrait du document Assemblée d'organisation des coopératives d'habitation du Québec, Sherbrooke, 18-19-20 mars 1977, Sherbrooke, publié par le Comité provisoire des Coopératives d'habitation du Québec (CPHQ), 2e trimestre 1977, p. 31.

ANNEXE 2

GLOSSAIRE DES PRINCIPAUX TERMES HYPOTHECAIRES[1]

AMORTISSEMENT: correspond au nombre d'années nécessaires au remboursement intégral de la dette hypothécaire. La période d'amortissement varie généralement entre 15 et 25 ans; elle peut se prolonger jusqu'à 30 ans.

ASSURANCE HYPOTHECAIRE: «L'assurance-prêt hypothécaire protège les prêteurs contre les pertes résultant de défauts de paiement de la part des emprunteurs.» (SCHL)[2]

Elle est obligatoire si le prêt consenti dépasse 75% de la valeur d'emprunt (valeur marchande) d'une maison.

La prime d'une telle assurance représente un certain pourcentage du prêt. A l'été 1990, la prime maximum était de 3% de la valeur du prêt. Le montant est payé par l'emprunteur en un seul versement ou ajouté au montant du prêt.

L'assurance hypothécaire est disponible auprès de deux institutions: la Société canadienne d'hypothèques et de logement et la Compagnie d'assurance d'hypothèques du Canada.

AVOIR DU PROPRIETAIRE: voir «Mise de fonds».

CAPITAL: «le montant que vous devez payer au prêteur.» (CAHC)[2]

CAPITALISATION: somme du capital investi dans l'entreprise, soit le total des dettes, parts, surplus, etc. Dans le texte, ce terme correspond généralement à la mise de fonds, au capital de qualification, au capital remboursé de la quote-part hypothécaire et à la plus-value (éventuelle) qui s'applique à l'unité de logement.

COEFFICIENT D'AMORTISSEMENT BRUT DE LA DETTE: prix maximum qu'un ménage peut débourser, compte tenu de ses revenus, pour rembourser un prêt hypothécaire (varie de 30 à 32 %). Aussi appelé rapport ABD, ou encore taux d'effort.

---

1 Ces termes ne sont pas tous utilisés dans le texte mais font partie du vocabulaire du marché de l'immobilier résidentiel.

2 Informations provenant de dépliants d'information de la S.C.H.L.: Société canadienne d'hypothèques et de logement, et de la C.A.H.C.: Compagnie d'assurance d'hypothèques du Canada.

CONDITIONS: «toute disposition spéciale relative à votre hypothèque. Elles peuvent sérieusement affecter le montant que vous coûtera l'hypothèque au bout de la ligne.» (CAHC)

CONTRAT HYPOTHECAIRE: «entente écrite conclue entre l'emprunteur et le prêteur stipulant les modalités du prêt (voir «hypothèque»).» (SCHL)

CONVENTION/BAIL: en écrite qui lie le propriétaire et l'occupant d'une unité d'habitation.

COPROPRIETE INDIVISE: tous les acquéreurs sont propriétaires à parts égales de l'ensemble de l'immeuble mais se réservent, par convention, l'utilisation d'une unité. La propriété fait l'objet d'une seule hypothèque et chacun des signataires est conjointement et solidairement responsable de l'acquittement des obligations totales, dont l'engagement des acheteurs quant au solde du prix de vente.

COPROPRIETE DIVISE: chacun des acquéreurs détient la propriété exclusive d'un logement à l'intérieur d'un immeuble, alors que les parties communes demeurent la propriété de l'ensemble des acheteurs. La personne contracte une hypothèque conventionnelle qui porte sur la valeur du logement occupé et dont elle est la seule responsable.

COUT DE REALISATION: coûts de construction ou de rénovation des unités d'habitation, incluant les frais afférents (voir ce terme).

COUTS D'OPERATION: dépenses nécessaires pour assurer la pérennité de l'entreprise de fourniture de logements: taxes, assurances pour les lieux communs, entretien/réparations, énergie, dépenses d'administration, frais de vérification. Dans les modèles décrits dans ce document, nous incluons également dans les coûts d'opération les dépenses de chauffage des logements et la constitution d'une réserve de remplacement.

DEFAUT: «manque de se conformer aux modalités du contrat hypothécaire, habituellement le manque de verser les mensualités au moment fixé dans le contrat.» (SCHL)

DROIT DE PREEMPTION: priorité d'acheter avant un autre.

DROIT D'USUFRUIT/D'OCCUPATION: le «droit d'occupation» découle des articles 443 et suivants du Code civil du Bas-Canada qui traitent de l'usufruit et du droit d'habitation.

L'usufruit est le droit d'utiliser une chose dont un autre à la propriété, comme si la personne était elle-même propriétaire. Lorsque le droit d'usage est applicable à une maison, il prend le nom d'habitation (ou «d'occupation»). L'usager ne peut cependant céder ni louer son droit à un autre.

ÉQUITÉ: «La différence qui existe entre la valeur marchande d'un ensemble à un moment donné et le montant total des emprunts hypothécaires auxquels il est assujetti à ce même moment constitue ce que certains appellent une "équité" qu'on pourrait appeler également valeur libérée ou valeur nette de réalisation. Cette valeur est un capital qui sommeille.»[3]

FORCLUSION: «saisie d'un bien immobilier par ordonnance d'un tribunal suite à un défaut de paiement de l'hypothèque grevant ledit bien immobilier.» (SCHL)

FRAIS AFFERENTS A LA CONSTRUCTION: viabilisation du terrain, architecte, assurances durant construction, notaire, ouverture de dossier, arpentage, taxe de bienvenue, formation initiale des membres, etc.

HYPOTHEQUE: «droit réel grevant un immeuble accordé au prêteur par le propriétaire de l'immeuble pour garantir le remboursement d'un prêt.» (SCHL)

«un prêt avec un "contrat hypothécaire" enregistré, donné en garantie. En d'autres mots, la maison est le cautionnement du prêt.» (CAHC)

INTERET: «le montant que vous payez pour l'utilisation des fonds (capital) appartenant au prêteur. Chaque paiement hypothécaire consistera en deux parties - un certain montant est appliqué à l'intérêt et un autre est appliqué au capital.» (CAHC)

MISE DE FONDS (ou AVOIR DU PROPRIETAIRE): «investissement du propriétaire, soit la valeur de la propriété après déduction des charges dont elle est grevée. Habituellement la différence entre le montant du principal du prêt hypothécaire et la valeur totale de la propriété.» (SCHL)
«Vous devez fournir à même vos propres ressources une mise de fonds minimale de 10% de la valeur de la propriété...». (SCHL)

P.I.: «le montant de principal et d'intérêt payable chaque mois sur un prêt hypothécaire.» (SCHL)

---

3 André RIENDEAU et al., Mécanismes juridiques susceptibles d'encourager l'autonomie financière des coopératives d'habitation, Montréal, UQAM, printemps 1982, p. 7.

P.I.T.: «le montant de principal de l'intérêt et des taxes foncières payable chaque mois sur un prêt hypothécaire.» (SCHL)

P.I.T.C.: «le montant de principal de l'intérêt des taxes foncières et du chauffage payable chaque mois sur un prêt hypothécaire.» (SCHL)

PLUS-VALUE: accroissement de la valeur réelle d'un bien; différence potentielle entre un prix d'achat et un prix de vente.

PRET ASSURE DE PREMIERE HYPOTHEQUE: «les institutions prêteuses sont en mesure d'offrir un financement hypothécaire qui permet d'emprunter jusqu'à 90% de la valeur de la propriété. Elles peuvent vous offrir ces prêts hypothécaires avec mise de fonds modique grâce à l'assurance hypothécaire qui accorde aux prêteurs une protection substantielle contre les pertes advenant le défaut de l'emprunteur d'effectuer ses remboursements hypothécaires.» (CAHC)

PRET CONVENTIONNEL DE PREMIERE HYPOTHEQUE: «si vous avez suffisamment d'économies pour faire une mise de fonds d'au moins 25% de la valeur estimée ou du prix d'achat de la propriété, celui qui est le plus bas, vous pouvez emprunter jusqu'à 75% de la valeur de la propriété au moyen d'une première hypothèque conventionnelle.» (CAHC)

PRET HYPOTHECAIRE A REMBOURSEMENT FIXE (ou hypothèque fermée): «contrat qui ne permet aucun remboursement anticipé du principal du prêt hypothécaire pendant une période déterminée.» (SCHL)

PRET HYPOTHECAIRE A REMBOURSEMENT OPTIONNEL (ou hypothèque ouverte): «contrat qui permet le remboursement par anticipation (d'une partie ou de la totalité du) principal à un moment précis avant la fin du terme, avec ou sans indemnité réclamée de l'emprunteur.» (SCHL)

PRET HYPOTHECAIRE A TAUX FIXE: «l'hypothèque traditionnelle où le taux d'intérêt est fixé pour le terme complet de l'hypothèque.» (CAHC)

PRET HYPOTHECAIRE A TAUX FLOTTANT (ou à taux variable): «une hypothèque où les paiements peuvent être fixés pour le terme mais dont le taux d'intérêt peut changer de mois en mois suivant les conditions du marché. Les conséquences d'une hypothèque à taux variable: si les taux montent, ou vos paiements augmentent, ou c'est votre solde courant qui augmente. Si les taux baissent, ou votre paiement diminuera, ou vous rembourserez le capital plus rapidement que stipulé dans le contrat initial.» (CAHC)

PRET HYPOTHECAIRE ASSURE: «prêt hypothécaire pour lequel le prêteur est assuré contre les défauts de paiement de la part de l'emprunteur.» (SCHL)

PRET HYPOTHECAIRE NON ASSURE: «prêt hypothécaire pour lequel le prêteur n'est pas assuré contre les défauts de paiement de la part de l'emprunteur.» (SCHL)

PRINCIPAL: «le montant impayé de la dette hypothécaire.» (SCHL)

PRIVILEGE DE PAIEMENT ANTICIPE: «stipulation qui permet à l'emprunteur de faire le paiement complet ou partiel du principal plus tôt qu'à la date d'échéance du contrat hypothécaire.» (SCHL)

PROROGATION: «entente passée entre le prêteur et l'emprunteur stipulant la prorogation du terme hypothécaire à son expiration.» (SCHL)

RAPPORT ABD: voir «Coefficient d'amortissement brut de la dette».

REFINANCEMENT: obtention d'un nouvel emprunt ou d'un emprunt supplémentaire garanti par hypothèque. Opération qui se déroule habituellement à la fin d'un terme. Consiste à renégocier les différentes clauses de l'entente entre le créancier et le débiteur (taux d'intérêt, montant de l'hypothèque, période d'amortissement).

REMBOURSEMENT PARTIEL: «le paiement d'un montant forfaitaire au prêteur afin de diminuer le montant du principal du prêt hypothécaire.» (SCHL)

RENOUVELLEMENT: opération à la fin d'un terme qui peut impliquer des modifications aux conditions de l'hypothèque mais n'affecte pas le montant emprunté.

RESERVE DE REMPLACEMENT: réserve constituée pour faire face aux coûts importants d'immobilisation qu'entraîne l'usure des bâtiments.

TAUX D'EFFORT: voir «Coefficient d'amortissement brut de la dette».

TERME: «la période contractuelle durant laquelle l'emprunteur doit effectuer une série déterminée de paiements à un prêteur avant que le principal impayé devienne exigible.» (SCHL)
«la durée du présent accord. Les termes les plus courants sont six mois, un an, trois ans, ou cinq ans. A la fin du terme, vous pouvez, soit rembourser le solde du capital, soit négocier de nouveau l'hypothèque au taux en cours à ce moment-là.» (CAHC)

VALEUR D'EMPRUNT: «la valeur marchande prisée de la propriété, habituellement mais pas nécessairement le prix de vente de la propriété.» (SCHL)

VALEUR NETTE (ou «avoir acquis»): différence entre la valeur marchande et le montant de l'hypothèque en vigueur.

VALEUR (DETERMINATION DE LA): «La Loi sur la fiscalité municipale précise que la valeur d'une unité d'évaluation est sa valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence. Cette valeur d'échange correspond au prix le plus probable pouvant être payé lors d'une vente consentie entre deux parties...»[4]. Afin de déterminer la composition du rôle d'évaluation des biens-fonds, les Services d'évaluation des municipalités utilisent trois techniques:

« - **La technique du coût** qui permet à l'évaluateur à partir d'une inspection détaillée du bâtiment et d'informations pertinentes sur l'emplacement, d'établir le coût de remplacement de l'unité. L'évaluateur procède ni plus ni moins comme un entrepreneur qui voudrait faire une soumission à partir de plans et de devis. Avec cette technique il faut aussi tenir compte de la dépréciation.

- **La technique de la parité** permet à l'évaluateur de se faire une opinion sur la valeur de la propriété à évaluer à partir de transactions de propriétés comparables, compte tenu il va sans dire de tous les points de divergence qui caractérisent ces propriétés qui ont fait l'objet d'une vente avec l'unité à évaluer. En d'autres termes, l'évaluateur analyse le marché à partir de propriétés qui ont fait l'objet d'une vente et applique ses constatations sur la propriété à évaluer.

- **La technique du revenu** est utilisée dans les cas de propriétés à caractère économique. L'évaluateur utilise les revenus comme appui dans la recherche, sachant qu'il existe une relation étroite entre un investissement (la valeur) et le retour sur l'investissement (le revenu). Plusieurs méthodes d'actualisation sont disponibles lors de l'utilisation de cette technique et fournissent à l'évaluateur une indication très valable dans la recherche de la valeur des propriétés de ce type.»[5]

---

4 Extrait d'un feuillet d'informations de la Ville de Longueuil, L'évaluation municipale, Longueuil, mai 1988.

5 Extrait d'un feuillet d'informations de la Communauté urbaine de Québec, Pourquoi et comment se fait l'évaluation de votre propriété?, Québec, C.U.Q., 1989.

ANNEXE 3

LE DROIT D'HABITATION

Le droit d'habitation (que l'on appelle aussi «droit d'occupation») découle des articles 443 et suivants du Code civil du Bas-Canada qui traitent de l'usufruit et du droit d'habitation (voir extraits du Code civil à la fin de cette annexe).

Une coopérative pourrait vendre un droit d'utilisation exclusif d'un logement à un membre. Ce dernier aurait à trouver la mise de fonds nécessaire pour acheter ce droit. Par la suite il aurait à contracter une hypothèque, toujours sur la base de ce droit. La coopérative pourrait procéder à un regroupement des hypothèques à la même institution prêteuse. La participation financière du membre comprendrait donc une mise de fonds à son entrée et des versements mensuels pour rembourser son hypothèque et assumer sa quote-part des frais d'opération, comprenant la création de réserves (générale et de remplacement).

Ce droit pourrait acquérir une valeur supérieure avec le temps, conséquence de l'augmentation de la valeur de l'immeuble et du jeu de l'offre et de la demande pour ce type particulier de produit. A son départ, le membre pourrait récupérer une plus-value lors de la revente de son droit. Comme cette augmentation serait une conséquence à la fois de la bonne gestion de l'immeuble et de l'effet du marché, elle devrait être partagée entre le collectif et l'individu, c'est-à-dire entre la coopérative et le membre. Les proportions sont à déterminer. Le nouveau membre recommence le processus: une mise de fonds sur la nouvelle valeur et un emprunt pour financer le solde.

La propriété des actifs demeure collective et la coopérative se réserve un droit de préemption dans le choix des nouveaux résidants. En plus des avantages de la propriété collective, de la sécurité d'occupation, et de la gestion démocratique qui sont les caractéristiques des coopératives existantes, la formule avec vente d'un droit d'habitation aurait un avantage supplémentaires, celui de répartir la plus-value du logement entre le membre et la coopérative.

Les plus grandes difficultés d'un produit nouveau de type droit d'habitation sont la mise en marché et l'accès au financement. Autant du côté «grand public» que chez les prêteurs, l'aspect novateur de la formule risque de représenter un frein à son développement. Qui va acheter le premier droit d'habitation? Quelle institution financière va accepter d'accorder une hypothèque avec une telle garantie? Quelle sera la performance de ce droit sur un marché secondaire (prix de revente)?

D'autres aspects mériteraient d'être fouillés pour connaître la pertinence de mettre de l'avant un produit de ce type: limites de ce droit, conformité avec la Loi sur les coopératives, fiscalité et gain de capital, fragilité de la coopérative les premières années (pas de capital propre), conséquences du défaut de paiement d'un membre, etc.

EXTRAITS DU CODE CIVIL DU BAS-CANADA

DE L'USUFRUIT

art.

443. L'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre à la propriété, comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance.

446. Il peut être établi sur tout espèce de biens, meubles ou immeubles.

457. L'usufruitier peut jouir par lui-même, louer et même vendre son droit ou le céder à titre gratuit.

462. Le propriétaire ne peut, par son fait, de quelque manière que ce soit, nuire aux droits de l'usufruitier.

De son côté, l'usufruitier ne peut, à la cessation de l'usufruit, réclamer aucune indemnité pour les améliorations qu'il a faites, encore que la valeur de la chose en soit augmentée.

468. L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien. Les grosses demeurent à la charge du propriétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations d'entretien depuis l'ouverture de l'usufruit, auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu.

DE L'USAGE ET DE L'HABITATION

487. L'usage est le droit de se servir de la chose d'autrui et d'en percevoir les fruits, mais seulement jusqu'à concurrence des besoins de l'usager et de sa famille.

Lorsque le droit d'usage est applicable à une maison, il prend le nom d'habitation.

494. L'usager ne peut céder ni louer son droit à un autre.

497. Le droit d'habitation ne peut être cédé ni loué.

ANNEXE 4

TABLEAUX DES SCENARIOS

RAPPEL DES DONNEES DE BASE

Ligne	1-	VALEUR DE L'UNITE	70 000 et 90 000 $, augmentation de 3 % par an; valeur après 5, 10, 15, 20 et 25 ans
"	2-	MISE DE FONDS	10 % de la ligne 1
"	3-	HYPOTHEQUE	90 % de la ligne 1
"	4-	VERSEMENTS HYPOTH. MENSUELS	Taux d'intérêts: 12 - 14 - 16 % Période d'amortissement: 25 ans
"	5-	FRAIS D'OPERATION MENSUELS	225 et 250 $, augmentation de 5 % par an; coûts mensuels après 5, 10, 15, 20 et 25 ans
"	6-	COUT MENSUEL TOTAL	total des lignes 4 et 5
"	7-	SOLDE HYPOTHECAIRE	à la fin de chaque période de cinq ans
"	8-	QUOTE-PART HYPOTH. REMBOURSEE	à la fin de chaque période de cinq ans
"	9-	PLUS-VALUE	à la fin de chaque période de cinq ans
"	10-	CAPITALISATION A PARTAGER	entre le membre et la coopérative, à la fin de chaque période de cinq ans.

TABLEAUX 1 A 6 — Nouvelle hypothèque à la nouvelle valeur et aux mêmes conditions à tous les cinq ans. La première colonne illustre la situation initiale du premier résidant. Les colonnes suivantes illustrent les conditions, à tous les cinq ans, du membre qui arrive (lignes 1 à 6) et celles du membre qui quitte (lignes 7 à 10).

TABLEAUX 7 A 12 — Situation du membre occupant le logement pendant 25 ans, les conditions de l'hypothèque étant maintenues durant toute la période d'amortissement.

ANNEXE 4

TABLEAU 1

NOUVELLE HYPOTHEQUE A TOUS LES 5 ANS

VALEUR DE L'UNITE : 70 000 $
TAUX HYPOTHECAIRE : 12 %
MISE DE FONDS : 10 %
AMORTISSEMENT : 25 ans

FRAIS D'OPERATION : AUGMENTATION DE 5 % PAR ANNEE, CUMULATIF
PLUS-VALUE : VALEUR DE L'UNITE S'ACCROIT DE 3 % PAR ANNEE, CUMULATIF

TEMPS ECOULE		5	10	15	20	25
1- VALEUR DE L'UNITE	70 000	81 149	94 074	109 058	126 428	146 564
2- MISE DE FONDS	7 000	8 115	9 407	10 906	12 643	14 656
3- HYPOTHEQUE	63 000	73 034	84 667	98 152	113 785	131 908
4- VERSEMENTS HYPOTH. MENSUELS	650,10	753,64	873,68	1 012,83	1 174,15	1 361,16
5- FRAIS D'OPERATION MENSUELS	225,00	287,16	366,50	467,76	596,99	761,93
6- COUT MENSUEL TOTAL	875,10	1 040,80	1 240,18	1 480,59	1 771,14	2 123,09
7- SOLDE HYPOTHECAIRE		60 139,90	69 718,37	80 823,25	93 696,05	108 619,34
8- QUOTE-PART HYPOTH. REMBOURSEE		2 860,10	3 315,63	3 843,75	4 455,95	5 165,66
9- PLUS-VALUE		11 149,00	12 925,00	14 984,00	17 370,00	20 136,00
10- CAPITALISATION A PARTAGER		14 009,10	16 240,63	18 827,75	21 825,95	25 301,66

ANNEXE 4

TABLEAU 2

NOUVELLE HYPOTHEQUE A TOUS LES 5 ANS

VALEUR DE L'UNITE : 70 000 $
TAUX HYPOTHECAIRE : 14 %
MISE DE FONDS : 10 %
AMORTISSEMENT : 25 ans

FRAIS D'OPERATION : AUGMENTATION DE 5 % PAR ANNEE, CUMULATIF
PLUS-VALUE : VALEUR DE L'UNITE S'ACCROIT DE 3 % PAR ANNEE, CUMULATIF

TEMPS ECOULE		5	10	15	20	25
1- VALEUR DE L'UNITE	70 000	81 149	94 074	109 058	126 428	146 564
2- MISE DE FONDS	7 000	8 115	9 407	10 906	12 643	14 656
3- HYPOTHEQUE	63 000	73 034	84 667	98 152	113 785	131 908
4- VERSEMENTS HYPOTH. MENSUELS	739,54	857,33	993,89	1 152,18	1 335,70	1 548,44
5- FRAIS D'OPERATION MENSUELS	225,00	287,16	366,50	467,76	596,99	761,93
6- COUT MENSUEL TOTAL	964,54	1 144,49	1 360,39	1 619,94	1 932,69	2 310,37
7- SOLDE HYPOTHECAIRE		60 858,86	70 551,84	81 789,47	94 816,17	109 917,14
8- QUOTE-PART HYPOTH. REMBOURSEE		2 141,14	2 482,16	2 877,53	3 335,83	3 867,14
9- PLUS-VALUE		11 149,00	12 925,00	14 984,00	17 370,00	20,136,00
10- CAPITALISATION A PARTAGER		13 290,14	15 407,16	17 861,53	20 705,83	24 003,14

ANNEXE 4

TABLEAU 3

NOUVELLE HYPOTHEQUE A TOUS LES 5 ANS

VALEUR DE L'UNITE : 70 000 $
TAUX HYPOTHECAIRE : 16 %
MISE DE FONDS : 10 %
AMORTISSEMENT : 25 ans

FRAIS D'OPERATION : AUGMENTATION DE 5 % PAR ANNEE, CUMULATIF
PLUS-VALUE : VALEUR DE L'UNITE S'ACCROIT DE 3 % PAR ANNEE, CUMULATIF

TEMPS ECOULE		5	10	15	20	25
1- VALEUR DE L'UNITE	70 000	81 149	94 074	109 058	126 428	146 564
2- MISE DE FONDS	7 000	8 115	9 407	10 906	12 643	14 656
3- HYPOTHEQUE	63 000	73 034	84 667	98 152	113 785	131 908
4- VERSEMENTS HYPOTH. MENSUELS	831,01	963,37	1 116,82	1 294,69	1 500,90	1 739,96
5- FRAIS D'OPERATION MENSUELS	225,00	287,16	366,50	467,76	596,99	761,93
6- COUT MENSUEL TOTAL	1 056,01	1 250,53	1 483,32	1 762,45	2 097,89	2 501,89
7- SOLDE HYPOTHECAIRE		61 409,37	71 190,04	82 529,33	95 673,86	110 912,15
8- QUOTE-PART HYPOTH. REMBOURSEE		1 590,63	1 843,96	2 137,67	2 478,14	2 872,85
9- PLUS-VALUE		11 149,00	12 925,00	14 984,00	17 370,00	20,136,00
10- CAPITALISATION A PARTAGER		12 739,63	14 768,96	17 121,67	19 848,14	23 008,85

ANNEXE 4

TABLEAU 4

NOUVELLE HYPOTHEQUE A TOUS LES 5 ANS

VALEUR DE L'UNITE : 90 000 $
TAUX HYPOTHECAIRE : 12 %
MISE DE FONDS : 10 %
AMORTISSEMENT : 25 ans

FRAIS D'OPERATION : AUGMENTATION DE 5 % PAR ANNEE, CUMULATIF
PLUS-VALUE : VALEUR DE L'UNITE S'ACCROIT DE 3 % PAR ANNEE, CUMULATIF

TEMPS ECOULE		5	10	15	20	25
1- VALEUR DE L'UNITE	90 000	104 335	120 952	140 217	162 550	188 440
2- MISE DE FONDS	9 000	10 434	12 095	14 022	16 255	18 844
3- HYPOTHEQUE	81 000	93 901	108 857	126 195	146 295	169 596
4- VERSEMENTS HYPOTH. MENSUELS	835,84	968,96	1 123,29	1 302,21	1 509,62	1 750,06
5- FRAIS D'OPERATION MENSUELS	250,00	319,07	407,22	519,73	663,32	846,58
6- COUT MENSUEL TOTAL	**1 085,84**	**1 288,03**	**1 530,51**	**1 821,94**	**2 172,94**	**2 596,64**
7- SOLDE HYPOTHECAIRE		77 322,73	89 638,04	103 915,06	120 465,94	139 653,44
8- QUOTE-PART HYPOTH. REMBOURSEE		3 677,27	4 262,96	4 941,94	5 729,06	6 641,56
9- PLUS-VALUE		14 335,00	16 617,00	19 265,00	22 333,00	25,890,00
10- CAPITALISATION A PARTAGER		18 012,27	20 879,96	24 206,94	28 062,06	32 531,56

ANNEXE 4

TABLEAU 5

NOUVELLE HYPOTHEQUE A TOUS LES 5 ANS

VALEUR DE L'UNITE : 90 000 $
TAUX HYPOTHECAIRE : 14 %
MISE DE FONDS : 10 %
AMORTISSEMENT : 25 ans

FRAIS D'OPERATION : AUGMENTATION DE 5 % PAR ANNEE, CUMULATIF
PLUS-VALUE : VALEUR DE L'UNITE S'ACCROIT DE 3 % PAR ANNEE, CUMULATIF

TEMPS ECOULE		5	10	15	20	25
1- VALEUR DE L'UNITE	90 000	104 335	120 952	140 217	162 550	188 440
2- MISE DE FONDS	9 000	10 434	12 095	14 022	16 255	18 844
3- HYPOTHEQUE	81 000	93 901	108 857	126 195	146 295	169 596
4- VERSEMENTS HYPOTH. MENSUELS	950,84	1 102,28	1 277,85	1 481,37	1 717,32	1 990,85
5- FRAIS D'OPERATION MENSUELS	250,00	319,07	407,22	519,73	663,32	846,58
6- COUT MENSUEL TOTAL	1 200,84	1 421,35	1 685,07	2 001,10	2 380,64	2 837,43
7- SOLDE HYPOTHECAIRE		78 247,10	90 709,64	105 157,34	121 906,09	141 322,96
8- QUOTE-PART HYPOTH. REMBOURSEE		2 752,90	3 191,36	3 699,66	4 288,91	4 972,04
9- PLUS-VALUE		14 335,00	16 617,00	19 265,00	22 333,00	25,890,00
10- CAPITALISATION A PARTAGER		17 087,90	19 808,36	22 964,66	26 621,91	30 862,04

ANNEXE 4

TABLEAU 6

NOUVELLE HYPOTHEQUE A TOUS LES 5 ANS

VALEUR DE L'UNITE : 90 000 $
TAUX HYPOTHECAIRE : 16 %
MISE DE FONDS : 10 %
AMORTISSEMENT : 25 ans

FRAIS D'OPERATION : AUGMENTATION DE 5 % PAR ANNEE, CUMULATIF
PLUS-VALUE : VALEUR DE L'UNITE S'ACCROIT DE 3 % PAR ANNEE, CUMULATIF

TEMPS ECOULE		5	10	15	20	25
1- VALEUR DE L'UNITE	90 000	104 335	120 952	140 217	162 550	188 440
2- MISE DE FONDS	9 000	10 434	12 095	14 022	16 255	18 844
3- HYPOTHEQUE	81 000	93 901	108 857	126 195	146 295	169 596
4- VERSEMENTS HYPOTH. MENSUELS	1 068,45	1 238,62	1 435,90	1 664,60	1 929,73	2 237,09
5- FRAIS D'OPERATION MENSUELS	250,00	319,07	407,22	519,73	663,32	846,58
6- COUT MENSUEL TOTAL	1 318,45	1 557,69	1 843,12	2 184,33	2 593,05	3 083,67
7- SOLDE HYPOTHECAIRE		78 954,91	91 530,19	106 108,58	123 008,83	142 601,34
8- QUOTE-PART HYPOTH. REMBOURSEE		2 045,09	2 370,81	2 748,42	3 186,17	3 693,66
9- PLUS-VALUE		14 335,00	16 617,00	19 265,00	22 333,00	25,890,00
10- CAPITALISATION A PARTAGER		16 380,09	18 987,81	22 013,42	25 519,17	29 583,66

ANNEXE 4

TABLEAU 7

MEME HYPOTHEQUE DURANT 25 ANS

VALEUR DE L'UNITE : 70 000 $
TAUX HYPOTHECAIRE : 12 %
MISE DE FONDS : 10 %
AMORTISSEMENT : 25 ans

FRAIS D'OPERATION : AUGMENTATION DE 5 % PAR ANNEE, CUMULATIF
PLUS-VALUE : VALEUR DE L'UNITE S'ACCROIT DE 3 % PAR ANNEE, CUMULATIF

TEMPS ECOULE		5	10	15	20	25
1- VALEUR DE L'UNITE	70 000	81 149	94 074	109 058	126 428	146 564
2- MISE DE FONDS	7 000					
3- HYPOTHEQUE	63 000					
4- VERSEMENTS HYPOTH. MENSUELS	650,10	650,10	650,10	650,10	650,10	000
5- FRAIS D'OPERATION MENSUELS	225,00	287,16	366,50	467,76	596,99	761,93
6- COUT MENSUEL TOTAL	875,10	937,26	1 016,60	1 117,86	1 247,09	761,93
7- SOLDE HYPOTHECAIRE		60 139,90	55 017,90	45 845,10	29 421,00	000
8- QUOTE-PART HYPOTH. REMBOURSEE (cumulative)		2 860,10	7 982,10	17 154,90	33 579,00	63 000,00
9- PLUS-VALUE (cumulative)		11 149,00	24 074,00	39 058,00	56 428,00	76 564,00
10- CAPITALISATION A PARTAGER		14 009,10	32 056,10	56 212,90	90 007,00	139 564,00

ANNEXE 4

TABLEAU 8

MEME HYPOTHEQUE DURANT 25 ANS

VALEUR DE L'UNITE : 70 000 $
TAUX HYPOTHECAIRE : 14 %
MISE DE FONDS : 10 %
AMORTISSEMENT : 25 ans

FRAIS D'OPERATION : AUGMENTATION DE 5 % PAR ANNEE, CUMULATIF
PLUS-VALUE : VALEUR DE L'UNITE S'ACCROIT DE 3 % PAR ANNEE, CUMULATIF

TEMPS ECOULE		5	10	15	20	25
1- VALEUR DE L'UNITE	70 000	81 149	94 074	109 058	126 428	146 564
2- MISE DE FONDS	7 000					
3- HYPOTHEQUE	63 000					
4- VERSEMENTS HYPOTH. MENSUELS	739,54	739,54	739,54	739,54	739,54	000
5- FRAIS D'OPERATION MENSUELS	225,00	287,16	366,50	467,76	596,99	761,93
6- COUT MENSUEL TOTAL	964,54	1 026,70	1 106,04	1 207,30	1 336,53	761,93
7- SOLDE HYPOTHECAIRE		60 858,86	56 646,91	48 361,36	32 062,44	000
8- QUOTE-PART HYPOTH. REMBOURSEE (cumulative)		2 141,14	6 353,09	14 638,64	30 937,56	63 000,00
9- PLUS-VALUE (cumulative)		11 149,00	24 074,00	39 058,00	56 428,00	76 564,00
10- CAPITALISATION A PARTAGER		13 290,14	30 427,09	53 696,64	87 365,56	139 564,00

ANNEXE 4

TABLEAU 9

MEME HYPOTHEQUE DURANT 25 ANS

VALEUR DE L'UNITE : 70 000 $
TAUX HYPOTHECAIRE : 16 %
MISE DE FONDS : 10 %
AMORTISSEMENT : 25 ans

FRAIS D'OPERATION : AUGMENTATION DE 5 % PAR ANNEE, CUMULATIF
PLUS-VALUE : VALEUR DE L'UNITE S'ACCROIT DE 3 % PAR ANNEE, CUMULATIF

TEMPS ECOULE		5	10	15	20	25
1- VALEUR DE L'UNITE	70 000	81 149	94 074	109 058	126 428	146 564
2- MISE DE FONDS	7 000					
3- HYPOTHEQUE	63 000					
4- VERSEMENTS HYPOTH. MENSUELS	831,01	831,01	831,01	831,01	831,01	000
5- FRAIS D'OPERATION MENSUELS	225,00	287,16	366,50	467,76	596,99	761,93
6- COUT MENSUEL TOTAL	1 056,01	1 118,17	1 197,51	1 298,77	1 428,00	761,93
7- SOLDE HYPOTHECAIRE		61 409,37	57 972,60	50 557,50	34 555,50	000
8- QUOTE-PART HYPOTH. REMBOURSEE (cumulative)		1 590,63	5 027,40	12 442,50	28 444,50	63 000,00
9- PLUS-VALUE (cumulative)		11 149,00	24 074,00	39 058,00	56 428,00	76 564,00
10- CAPITALISATION A PARTAGER		12 739,63	29 101,40	51 500,50	84 872,50	139 564,00

ANNEXE 4

TABLEAU 10

MEME HYPOTHEQUE DURANT 25 ANS

VALEUR DE L'UNITE : 90 000 $
TAUX HYPOTHECAIRE : 12 %
MISE DE FONDS : 10 %
AMORTISSEMENT : 25 ans

FRAIS D'OPERATION : AUGMENTATION DE 5 % PAR ANNEE, CUMULATIF
PLUS-VALUE : VALEUR DE L'UNITE S'ACCROIT DE 3 % PAR ANNEE, CUMULATIF

TEMPS ECOULE		5	10	15	20	25
1- VALEUR DE L'UNITE	90 000	104 335	120 952	140 217	162 550	188 440
2- MISE DE FONDS	9 000					
3- HYPOTHEQUE	81 000					
4- VERSEMENTS HYPOTH. MENSUELS	835,84	835,84	835,84	835,84	835,84	000
5- FRAIS D'OPERATION MENSUELS	250,00	319,07	407,22	519,73	663,32	846,58
6- COUT MENSUEL TOTAL	1 085,84	1 154,91	1 243,06	1 355,57	1 499,16	846,58
7- SOLDE HYPOTHECAIRE		77 322,73	70 737,30	58 943,70	37 827,00	000
8- QUOTE-PART HYPOTH. REMBOURSEE (cumulative)		3 677,27	10 262,70	22 056,30	43 173,00	81 000,00
9- PLUS-VALUE (cumulative)		14 335,00	30 952,00	50 217,00	72 550,00	98,440,00
10- CAPITALISATION A PARTAGER		18 012,27	41 214,70	72 273,30	115 723,00	179 440,00

ANNEXE 4

TABLEAU 11

MEME HYPOTHEQUE DURANT 25 ANS

VALEUR DE L'UNITE : 90 000 $
TAUX HYPOTHECAIRE : 14 %
MISE DE FONDS : 10 %
AMORTISSEMENT : 25 ans

FRAIS D'OPERATION : AUGMENTATION DE 5 % PAR ANNEE, CUMULATIF
PLUS-VALUE : VALEUR DE L'UNITE S'ACCROIT DE 3 % PAR ANNEE, CUMULATIF

TEMPS ECOULE		5	10	15	20	25
1- VALEUR DE L'UNITE	90 000	104 335	120 952	140 217	162 550	188 440
2- MISE DE FONDS	9 000					
3- HYPOTHEQUE	81 000					
4- VERSEMENTS HYPOTH. MENSUELS	950,84	950,84	950,84	950,84	950,84	000
5- FRAIS D'OPERATION MENSUELS	250,00	319,07	407,22	519,73	663,32	846,58
6- COUT MENSUEL TOTAL	1 200,84	1 269,91	1 358,06	1 470,57	1 614,16	846,58
7- SOLDE HYPOTHECAIRE		78 247,10	72 831,74	62 178,89	41 223,14	000
8- QUOTE-PART HYPOTH. REMBOURSEE (cumulative)		2 752,90	8 168,26	18 821,11	39 776,86	81 000,00
9- PLUS-VALUE (cumulative)		14 335,00	30 952,00	50 217,00	72 550,00	98,440,00
10- CAPITALISATION A PARTAGER		17 087,90	39 120,26	69 038,11	112 326,86	179 440,00

ANNEXE 4

TABLEAU 12

MEME HYPOTHEQUE DURANT 25 ANS

VALEUR DE L'UNITE : 90 000 $
TAUX HYPOTHECAIRE : 16 %
MISE DE FONDS : 10 %
AMORTISSEMENT : 25 ans

FRAIS D'OPERATION : AUGMENTATION DE 5 % PAR ANNEE, CUMULATIF
PLUS-VALUE : VALEUR DE L'UNITE S'ACCROIT DE 3 % PAR ANNEE, CUMULATIF

TEMPS ECOULE		5	10	15	20	25
1- VALEUR DE L'UNITE	90 000	104 335	120 952	140 217	162 550	188 440
2- MISE DE FONDS	9 000					
3- HYPOTHEQUE	81 000					
4- VERSEMENTS HYPOTH. MENSUELS	1 068,45	1 068,45	1 068,45	1 068,45	1 068,45	000
5- FRAIS D'OPERATION MENSUELS	250,00	319,07	407,22	519,73	663,32	846,58
6- COUT MENSUEL TOTAL	1 318,45	1 387,52	1 475,67	1 588,18	1 731,77	846,58
7- SOLDE HYPOTHECAIRE		78 954,91	74 536,20	65 002,50	44 428,50	000
8- QUOTE-PART HYPOTH. REMBOURSEE (cumulative)		2 045,09	6 463,80	15 997,50	36 571,50	81 000,00
9- PLUS-VALUE (cumulative)		14 335,00	30 952,00	50 217,00	72 550,00	98,440,00
10- CAPITALISATION A PARTAGER		16 380,09	37 415,80	66 214,50	109 121,50	179 440,00

ANNEXE 5

TABLEAUX DU PARTAGE DE LA CAPITALISATION

RAPPEL DES DONNEES DE BASE

VALEUR DE L'UNITE	70 000 et 90 000 $
TAUX D'INTERETS	12 - 14 - 16 %
PERIODE D'AMORTISSEMENT	25 ans
TERME DE L'HYPOTHEQUE	5 ans
PLUS-VALUE	augmentation de 3 % par an, cumulatif

MODELE 1	capital remboursé sur l'hypothèque:	100 % individuel
	plus-value acquise par le logement:	100 % collective
MODELE 2	capital remboursé sur l'hypothèque prise sur les actifs à caractère individuel (75 % de la valeur totale de l'unité):	100 % individuel
	plus-value acquise sur les actifs à caractère individuel (75 % de la valeur totale de l'unité):	100 % individuelle
	capital remboursé sur l'hypothèque prise sur les actifs à caractère collectif (25 % de la valeur totale de l'unité):	100 % collectif
	plus-value acquise sur les actifs à caractère collectif (25 % de la valeur totale de l'unité):	100 % collective
MODELE 3	capital remboursé sur l'hypothèque:	100 % individuel
	plus-value acquise par le logement:	100 % individuelle

TABLEAUX 1 A 6	Nouvelle hypothèque à la nouvelle valeur à tous les cinq ans, les autres conditions demeurant les mêmes. Capital remboursé et plus-value après chaque période de cinq ans.
TABLEAUX 7 A 12	Situation du membre occupant le logement pendant 25 ans, les conditions de l'hypothèque étant maintenues durant toute la période d'amortissement. Total du capital remboursé et de la plus-value accumulée aux cinq ans.

TABLEAU 1

PARTAGE DE LA CAPITALISATION ENTRE LE MEMBRE ET LA COOPERATIVE[1]

NOUVELLE HYPOTHEQUE A TOUS LES 5 ANS

VALEUR DE L'UNITE : 70 000 $ TAUX HYPOTHECAIRE : 12 %

TEMPS ECOULE	MODELE I		MODELE II		MODELE III	
	MEMBRE	COOP	MEMBRE	COOP	MEMBRE	COOP
5 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	2 860	0	2 145	715	2 860	0
PLUS-VALUE	0	11 149	8 362	2 787	11 149	0
TOTAL	2 860	11 149	10 507	3 502	14 009	0
10 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	3 316	0	2 487	829	3 316	0
PLUS-VALUE	0	12 925	9 694	3 231	12 925	0
TOTAL	3 316	12 925	12 181	4 060	16 241	0
15 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	3 844	0	2 883	961	3 844	0
PLUS-VALUE	0	14 984	11 238	3 746	14 984	0
TOTAL	3 844	14 984	14 121	4 707	18 828	0
20 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	4 456	0	3 342	1 114	4 456	0
PLUS-VALUE	0	17 370	13 027	4 343	17 370	0
TOTAL	4 456	17 370	16 369	5 457	21 826	0
25 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	5 166	0	3 874	1 292	5 166	0
PLUS-VALUE	0	20 136	15 102	5 034	20 136	0
TOTAL	5 166	20 136	18 976	6 326	25 302	0

[1] Montants arrondis au dollar le plus près.

ANNEXE 5

TABLEAU 2

PARTAGE DE LA CAPITALISATION ENTRE LE MEMBRE ET LA COOPERATIVE [1]

NOUVELLE HYPOTHEQUE A TOUS LES 5 ANS

VALEUR DE L'UNITE : 70 000 $ TAUX HYPOTHECAIRE : 14 %

TEMPS ECOULE	MODELE I		MODELE II		MODELE III	
	MEMBRE	COOP	MEMBRE	COOP	MEMBRE	COOP
5 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	2 141	0	1 606	535	2 141	0
PLUS-VALUE	0	11 149	8 362	2 787	11 149	0
TOTAL	2 141	11 149	9 968	3 322	13 290	0
10 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	2 482	0	1 862	621	2 482	0
PLUS-VALUE	0	12 925	9 694	3 231	12 925	0
TOTAL	2 482	12 925	11 556	3 852	15 407	0
15 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	2 878	0	2 158	719	2 878	0
PLUS-VALUE	0	14 984	11 238	3 746	14 984	0
TOTAL	2 878	14 984	13 396	4 465	17 862	0
20 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	3 336	0	2 502	834	3 336	0
PLUS-VALUE	0	17 370	13 027	4 343	17 370	0
TOTAL	3 336	17 370	15 529	5 177	20 706	0
25 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	3 867	0	2 900	967	3 867	0
PLUS-VALUE	0	20 136	15 102	5 034	20 136	0
TOTAL	3 867	20 136	18 002	6 001	24 003	0

[1] Montants arrondis au dollar le plus près.

TABLEAU 3

PARTAGE DE LA CAPITALISATION ENTRE LE MEMBRE ET LA COOPERATIVE[1]

NOUVELLE HYPOTHEQUE A TOUS LES 5 ANS

VALEUR DE L'UNITE : 70 000 $ TAUX HYPOTHECAIRE : 16 %

TEMPS ECOULE	MODELE I		MODELE II		MODELE III	
	MEMBRE	COOP	MEMBRE	COOP	MEMBRE	COOP
5 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	1 591	0	1 193	398	1 591	0
PLUS-VALUE	0	11 149	8 362	2 787	11 149	0
TOTAL	1 591	11 149	9 555	3 185	12 740	0
10 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	1 844	0	1 383	461	1 844	0
PLUS-VALUE	0	12 925	9 694	3 231	12 925	0
TOTAL	1 844	12 925	11 077	3 692	14 769	0
15 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	2 138	0	1 603	535	2 138	0
PLUS-VALUE	0	14 984	11 238	3 746	14 984	0
TOTAL	2 138	14 984	12 841	4 281	17 122	0
20 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	2 478	0	1 858	620	2 478	0
PLUS-VALUE	0	17 370	13 027	4 343	17 370	0
TOTAL	2 478	17 370	14 885	4 963	19 848	0
25 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	2 873	0	2 155	718	2 873	0
PLUS-VALUE	0	20 136	15 102	5 034	20 136	0
TOTAL	2 873	20 136	17 257	5 752	23 009	0

[1] Montants arrondis au dollar le plus près.

ANNEXE 5

TABLEAU 4

PARTAGE DE LA CAPITALISATION ENTRE LE MEMBRE ET LA COOPERATIVE[1]

NOUVELLE HYPOTHEQUE A TOUS LES 5 ANS

VALEUR DE L'UNITE : 90 000 $ TAUX HYPOTHECAIRE : 12 %

TEMPS ECOULE	MODELE I		MODELE II		MODELE III	
	MEMBRE	COOP	MEMBRE	COOP	MEMBRE	COOP
5 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	3 677	0	2 758	919	3 677	0
PLUS-VALUE	0	14 335	10 751	3 584	14 335	0
TOTAL	3 677	14 335	13 509	4 503	18 012	0
10 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	4 263	0	3 197	1 066	4 263	0
PLUS-VALUE	0	16 617	12 463	4 154	16 617	0
TOTAL	4 263	16 617	15 660	5 220	20 880	0
15 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	4 942	0	3 706	1 236	4 942	0
PLUS-VALUE	0	19 265	14 449	4 816	19 265	0
TOTAL	4 942	19 265	18 155	6 052	24 207	0
20 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	5 729	0	4 297	1 432	5 729	0
PLUS-VALUE	0	22 333	16 750	5 583	22 333	0
TOTAL	5 729	22 333	21 047	7 015	28 062	0
25 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	6 642	0	4 981	1 661	6 642	0
PLUS-VALUE	0	25 890	19 417	6 473	25 890	0
TOTAL	6 642	25 890	24 398	8 134	32 532	0

[1] Montants arrondis au dollar le plus près.

TABLEAU 5

PARTAGE DE LA CAPITALISATION ENTRE LE MEMBRE ET LA COOPERATIVE [1]

NOUVELLE HYPOTHEQUE A TOUS LES 5 ANS

VALEUR DE L'UNITE : 90 000 $ TAUX HYPOTHECAIRE : 14 %

TEMPS ECOULE	MODELE I		MODELE II		MODELE III	
	MEMBRE	COOP	MEMBRE	COOP	MEMBRE	COOP
5 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	2 753	0	2 065	688	2 753	0
PLUS-VALUE	0	14 335	10 751	3 584	14 335	0
TOTAL	2 753	14 335	12 816	4 272	17 088	0
10 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	3 191	0	2 393	798	3 191	0
PLUS-VALUE	0	16 617	12 463	4 154	16 617	0
TOTAL	3 191	16 617	14 856	4 952	19 808	0
15 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	3 700	0	2 775	925	3 700	0
PLUS-VALUE	0	19 265	14 449	4 816	19 265	0
TOTAL	3 700	19 265	17 224	5 741	22 965	0
20 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	4 289	0	3 217	1 072	4 289	0
PLUS-VALUE	0	22 333	16 750	5 583	22 333	0
TOTAL	4 289	22 333	19 967	6 655	26 622	0
25 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	4 972	0	3 729	1 243	4 972	0
PLUS-VALUE	0	25 890	19 417	6 473	25 890	0
TOTAL	4 972	25 890	23 146	7 716	30 862	0

[1] Montants arrondis au dollar le plus près.

ANNEXE 5

TABLEAU 6

PARTAGE DE LA CAPITALISATION ENTRE LE MEMBRE ET LA COOPERATIVE[1]

NOUVELLE HYPOTHEQUE A TOUS LES 5 ANS

VALEUR DE L'UNITE : 90 000 $ TAUX HYPOTHECAIRE : 16 %

TEMPS ECOULE	MODELE I		MODELE II		MODELE III	
	MEMBRE	COOP	MEMBRE	COOP	MEMBRE	COOP
5 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	2 045	0	1 534	511	2 045	0
PLUS-VALUE	0	14 335	10 751	3 584	14 335	0
TOTAL	2 045	14 335	12 285	4 095	16 380	0
10 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	2 371	0	1 778	593	2 371	0
PLUS-VALUE	0	16 617	12 463	4 154	16 617	0
TOTAL	2 371	16 617	14 241	4 747	18 988	0
15 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	2 748	0	2 061	687	2 748	0
PLUS-VALUE	0	19 265	14 449	4 816	19 265	0
TOTAL	2 748	19 265	16 510	5 503	22 013	0
20 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	3 186	0	2 389	797	3 186	0
PLUS-VALUE	0	22 333	16 750	5 583	22 333	0
TOTAL	3 186	22 333	19 139	6 380	25 519	0
25 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	3 694	0	2 770	924	3 694	0
PLUS-VALUE	0	25 890	19 417	6 473	25 890	0
TOTAL	3 694	25 890	22 187	7 397	29 584	0

[1] Montants arrondis au dollar le plus près.

TABLEAU 7

PARTAGE DE LA CAPITALISATION ENTRE LE MEMBRE ET LA COOPERATIVE[1]

MEME HYPOTHEQUE DURANT 25 ANS

VALEUR DE L'UNITE : 70 000 $ TAUX HYPOTHECAIRE : 12 %

TEMPS ECOULE	MODELE I		MODELE II		MODELE III	
	MEMBRE	COOP	MEMBRE	COOP	MEMBRE	COOP
5 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	2 860	0	2 145	715	2 860	0
PLUS-VALUE	0	11 149	8 362	2 787	11 149	0
TOTAL	2 860	11 149	10 507	3 502	14 009	0
10 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	7 982	0	5 986	1 996	7 982	0
PLUS-VALUE	0	24 074	18 055	6 019	24 074	0
TOTAL	7 982	24 074	24 041	8 015	32 056	0
15 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	17 155	0	12 866	4 289	17 155	0
PLUS-VALUE	0	39 058	29 293	9 765	39 058	0
TOTAL	17 155	39 058	42 159	14 054	56 213	0
20 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	33 579	0	25 184	8 395	33 579	0
PLUS-VALUE	0	56 428	42 321	14 107	56 428	0
TOTAL	33 579	56 428	67 505	22 502	90 007	0
25 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	63 000	0	47 250	15 750	63 000	0
PLUS-VALUE	0	76 564	57 423	19 141	76 564	0
TOTAL	63 000	76 564	104 673	34 891	139 564	0

[1] Montants cumulatifs, arrondis au dollar le plus près.

ANNEXE 5

TABLEAU 8

PARTAGE DE LA CAPITALISATION ENTRE LE MEMBRE ET LA COOPERATIVE[1]

MEME HYPOTHEQUE DURANT 25 ANS

VALEUR DE L'UNITE : 70 000 $ TAUX HYPOTHECAIRE : 14 %

TEMPS ECOULE	MODELE I		MODELE II		MODELE III	
	MEMBRE	COOP	MEMBRE	COOP	MEMBRE	COOP
5 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	2 141	0	1 606	535	2 141	0
PLUS-VALUE	0	11 149	8 362	2 787	11 149	0
TOTAL	2 141	11 149	9 968	3 322	13 290	0
10 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	6 353	0	4 765	1 588	6 353	0
PLUS-VALUE	0	24 074	18 055	6 019	24 074	0
TOTAL	6 353	24 074	22 820	7 607	30 427	0
15 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	14 639	0	10 979	3 660	14 639	0
PLUS-VALUE	0	39 058	29 293	9 765	39 058	0
TOTAL	14 639	39 058	40 272	13 425	53 697	0
20 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	30 938	0	23 203	7 735	30 938	0
PLUS-VALUE	0	56 428	42 321	14 107	56 428	0
TOTAL	30 938	56 428	65 524	21 842	87 366	0
25 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	63 000	0	47 250	15 750	63 000	0
PLUS-VALUE	0	76 564	57 423	19 141	76 564	0
TOTAL	63 000	76 564	104 673	34 891	139 564	0

[1] Montants cumulatifs, arrondis au dollar le plus près.

TABLEAU 9

PARTAGE DE LA CAPITALISATION ENTRE LE MEMBRE ET LA COOPERATIVE [1]

MEME HYPOTHEQUE DURANT 25 ANS

VALEUR DE L'UNITE : 70 000 $ TAUX HYPOTHECAIRE : 16 %

TEMPS ECOULE	MODELE I		MODELE II		MODELE III	
	MEMBRE	COOP	MEMBRE	COOP	MEMBRE	COOP
5 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	1 591	0	1 193	398	1 591	0
PLUS-VALUE	0	11 149	8 362	2 787	11 149	0
TOTAL	1 591	11 149	9 555	3 185	12 740	0
10 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	5 027	0	3 770	1 257	5 027	0
PLUS-VALUE	0	24 074	18 055	6 019	24 074	0
TOTAL	5 027	24 074	21 825	7 276	29 101	0
15 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	12 442	0	9 331	3 111	12 442	0
PLUS-VALUE	0	39 058	29 293	9 765	39 058	0
TOTAL	12 442	39 058	38 624	12 876	51 500	0
20 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	28 444	0	21 333	7 111	28 444	0
PLUS-VALUE	0	56 428	42 321	14 107	56 428	0
TOTAL	28 444	56 428	63 654	21 218	84 872	0
25 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	63 000	0	47 250	15 750	63 000	0
PLUS-VALUE	0	76 564	57 423	19 141	76 564	0
TOTAL	63 000	76 564	104 673	34 891	139 564	0

[1] Montants cumulatifs, arrondis au dollar le plus près.

ANNEXE 5

TABLEAU 10

PARTAGE DE LA CAPITALISATION ENTRE LE MEMBRE ET LA COOPERATIVE [1]

MEME HYPOTHEQUE DURANT 25 ANS

VALEUR DE L'UNITE : 90 000 $ TAUX HYPOTHECAIRE : 12 %

TEMPS ECOULE	MODELE I		MODELE II		MODELE III	
	MEMBRE	COOP	MEMBRE	COOP	MEMBRE	COOP
5 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	3 677	0	2 758	919	3 677	0
PLUS-VALUE	0	14 335	10 751	3 584	14 335	0
TOTAL	3 677	14 335	13 509	4 503	18 012	0
10 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	10 263	0	7 697	2 566	10 263	0
PLUS-VALUE	0	30 952	23 214	7 738	30 952	0
TOTAL	10 263	30 952	30 911	10 304	41 215	0
15 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	22 056	0	16 542	5 514	22 056	0
PLUS-VALUE	0	50 217	37 663	12 554	50 217	0
TOTAL	22 056	50 217	54 205	18 068	72 273	0
20 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	43 173	0	32 380	10 793	43 173	0
PLUS-VALUE	0	72 550	54 412	18 138	72 550	0
TOTAL	43 173	72 550	86 792	28 931	115 723	0
25 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	81 000	0	60 750	20 250	81 000	0
PLUS-VALUE	0	98 440	73 830	24 610	98 440	0
TOTAL	81 000	98 440	134 580	44 860	179 440	0

[1] Montants cumulatifs, arrondis au dollar le plus près.

TABLEAU 11

PARTAGE DE LA CAPITALISATION ENTRE LE MEMBRE ET LA COOPERATIVE[1]

MEME HYPOTHEQUE DURANT 25 ANS

VALEUR DE L'UNITE : 90 000 $ TAUX HYPOTHECAIRE : 14 %

TEMPS ECOULE	MODELE I		MODELE II		MODELE III	
	MEMBRE	COOP	MEMBRE	COOP	MEMBRE	COOP
5 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	2 753	0	2 065	688	2 753	0
PLUS-VALUE	0	14 335	10 751	3 584	14 335	0
TOTAL	2 753	14 335	12 816	4 272	17 088	0
10 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	8 168	0	6 126	2 042	8 168	0
PLUS-VALUE	0	30 952	23 214	7 738	30 952	0
TOTAL	8 168	30 952	29 340	9 780	39 120	0
15 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	18 821	0	14 116	4 705	18 821	0
PLUS-VALUE	0	50 217	37 663	12 554	50 217	0
TOTAL	18 821	50 217	51 779	17 259	69 038	0
20 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	39 777	0	29 833	9 944	39 777	0
PLUS-VALUE	0	72 550	54 412	18 138	72 550	0
TOTAL	39 777	72 550	84 245	28 082	112 327	0
25 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	81 000	0	60 750	20 250	81 000	0
PLUS-VALUE	0	98 440	73 830	24 610	98 440	0
TOTAL	81 000	98 440	134 580	44 860	179 440	0

[1] Montants cumulatifs, arrondis au dollar le plus près.

TABLEAU 12

PARTAGE DE LA CAPITALISATION ENTRE LE MEMBRE ET LA COOPERATIVE [1]

MEME HYPOTHEQUE DURANT 25 ANS

VALEUR DE L'UNITE : 90 000 $ TAUX HYPOTHECAIRE : 16 %

TEMPS ECOULE	MODELE I		MODELE II		MODELE III	
	MEMBRE	COOP	MEMBRE	COOP	MEMBRE	COOP
5 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	2 045	0	1 534	511	2 045	0
PLUS-VALUE	0	14 335	10 751	3 584	14 335	0
TOTAL	2 045	14 335	12 285	4 095	16 380	0
10 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	6 464	0	4 848	1 616	6 464	0
PLUS-VALUE	0	30 952	23 214	7 738	30 952	0
TOTAL	6 464	30 952	28 062	9 354	37 416	0
15 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	15 997	0	11 998	3 999	15 997	0
PLUS-VALUE	0	50 217	37 663	12 554	50 217	0
TOTAL	15 997	50 217	49 661	16 553	66 214	0
20 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	36 571	0	27 428	9 143	36 571	0
PLUS-VALUE	0	72 550	54 412	18 138	72 550	0
TOTAL	36 571	72 550	81 840	27 281	109 121	0
25 ANS						
CAPITAL REMBOURSE	81 000	0	60 750	20 250	81 000	0
PLUS-VALUE	0	98 440	73 830	24 610	98 440	0
TOTAL	81 000	98 440	134 580	44 860	179 440	0

[1] Montants cumulatifs, arrondis au dollar le plus près.